

**TRIBUNALE DI CATANZARO  
(ESECUZIONI IMMOBILIARI)**

**ELABORATO PERITALE - CTU** relativo all'Esecuzione Immobiliare n. 152/2017 promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**GIUDICE: Dott.ssa Chiara Di Credico**

**CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani**

## INDICE

PREMESSA	Pag 4
IDENTIFICAZIONE LOTTI	Pag 5
RELAZIONE LOTTO N. 1	Pag 6
QUESITO N. 1	Pag 6
QUESITO N. 2 .	Pag 8
QUESITO N. 3	Pag 37
QUESITO N. 4	Pag 64
QUESITO N. 5	Pag 66
QUESITO N. 6	Pag 69
QUESITO N. 7	Pag 69
QUESITO N. 8	Pag 70
QUESITO N. 9	Pag 74
QUESITO N. 10	Pag 74
QUESITO N. 11	Pag 74
QUESITO N. 12	Pag 75
QUESITO N. 13	Pag 78
QUESITO N. 14	Pag 78
RELAZIONE LOTTO N. 2	Pag 79
QUESITO N. 1	Pag 79
QUESITO N. 2	Pag 80
QUESITO N. 3	Pag 89
QUESITO N. 4	Pag 103
QUESITO N. 5	Pag 104
QUESITO N. 6	Pag 105
QUESITO N. 7	Pag 122
QUESITO N. 8	Pag 123
QUESITO N. 9	Pag 125
QUESITO N. 10	Pag 129
QUESITO N. 11	Pag 129
QUESITO N. 12	Pag 129
QUESITO N. 13	Pag 132
QUESITO N. 14	Pag 132

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
 PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

RELAZIONE LOTTO N. 3	Pag 133
QUESITO N. 1	Pag 133
QUESITO N. 2	Pag 134
QUESITO N. 3	Pag 145
QUESITO N. 4	Pag 159
QUESITO N. 5	Pag 160
QUESITO N. 6	Pag 161
QUESITO N. 7	Pag 177
QUESITO N. 8	Pag 178
QUESITO N. 9	Pag 181
QUESITO N. 10	Pag 185
QUESITO N. 11	Pag 185
QUESITO N. 12	Pag 185
QUESITO N. 13	Pag 188
QUESITO N. 14	Pag 188
ELENCO ALLEGATI	Pag 189

## **PREMESSA**

Con ordinanza del 12 Dicembre 2024 l'Ill.mo Giudice dott.ssa Chiara Di Credico disponeva che il sottoscritto Ing Filippo Giovanni de Stefani, regolarmente iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio presso il Tribunale di Catanzaro al n° 1719 e con studio tecnico a Girifalco in via Pitagora n° 137 e Catanzaro in Corso Mazzini n. 259 iscritto regolarmente all'ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al n° 2043, già nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare R.G. 152/2017 con ordinanza del 18 Giugno 2018 dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Ninetta D'Ignazio, previo accesso agli immobili, di aggiornare la perizia di stima di tutti i beni pignorati e di verificare se nelle more gli enti competenti abbiano adottato provvedimenti di demolizione relativi agli immobili.

Il sottoscritto provvederà, nell'elaborato seguente, a rispondere a tutti i quesiti posti dal Giudice Dott.ssa D'Ignazio nel primo incarico per poi aggiornare di volta in volta le risposte alla data attuale così come richiesto dal Giudice Dott.ssa De Credico nell'ultimo incarico disposto in data 12-12-2024.

In particolare i quesiti a cui rispondere sono:

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto;
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- 12) Procedere alla valutazione dei beni;
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;
- 14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

**IL SOTTOSCRITTO HA RITENUTO DI SUDDIVIDERE I BENI PIGNORATI IN TRE LOTTI  
COSÌ DA RENDERLI PIÙ VENDIBILI SUL MERCATO;**

**LOTTO N. 1 COMUNE DI STALETTI'**

FOGLIO	P.LLA	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
4	21/8	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1000/1000
4	21/1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1
4	21/4 23/1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1
4	21/7 23/2	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1
4	21/5 22	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1

**LOTTO N. 2 COMUNE DI MONTEPAONE**

FOGLIO	P.LLA	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
18	383/11	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1

**LOTTO N. 3 COMUNE DI MONTEPAONE**

FOGLIO	P.LLA	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
18	383/12	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1

➤ **RELAZIONE LOTTO N. 1**

**QUESITO N. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

**LOTTO N. 1 COMUNE DI STALETTI'**

FOGLIO	P.LLA	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
4	21/8	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1000/1000
4	21/1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1
4	21/4 23/1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1
4	21/7 23/2	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1
4	21/5 22	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1

Tab n. 1: Diritti reali comune di Staletti

Per una migliore individuazione si riporta di seguito la sovrapposizione tra ortofoto e planimetria catastale del bene pignorato

LOTTO N. 1 COMUNE DI STALETTI'

Figura n.1: Sovrapposizione ortofoto - planimetria catastale lotto n. 1

Come si può notare dalla figura n. 1 il lotto n. 1 confina a Nord con la particella identificata al NCT del comune di Montepaone al foglio 18 mappale n. 624, ad ovest con la via Giuseppe Garibaldi e a sud con la particella del NCEU n. 24 e la via Giuseppe Garibaldi.

**QUESITO N. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

**LOTTO N. 1**

Comune di Stalettì <b>FOGLIO</b>	P.LLA
4	21/8
4	21/1
4	21/4 - 23/1
4	21/7 - 23/2
4	21/5 - 22

Tab n. 2. Elenco particelle Lotto n. 1



Foto n. 1: Prospetto sud



Foto n. 2: Prospetto ovest

Il bene sottoposto a pignoramento e identificato dal sottoscritto come Lotto n. 1 è situato nel comune di Stalettì in pieno centro storico alla via Giuseppe Garibaldi indicativamente ai civici 28 – 30 – 34. E' un compendio di tre piani fuori terra costituito da cinque unità immobiliari elencate nella Tab. n. 2.

#### FOGLIO N. 4 PARTICELLA 21/8

La suddetta unità immobiliare, parte integrante del lotto n. 1, è posta al piano secondo della particella 21 raggiungibile mediante scala di ingresso dopo l'attraversamento di un porticato. Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evince una perfetta corrispondenza.



Foto n. 3: Scala di ingresso sub 8

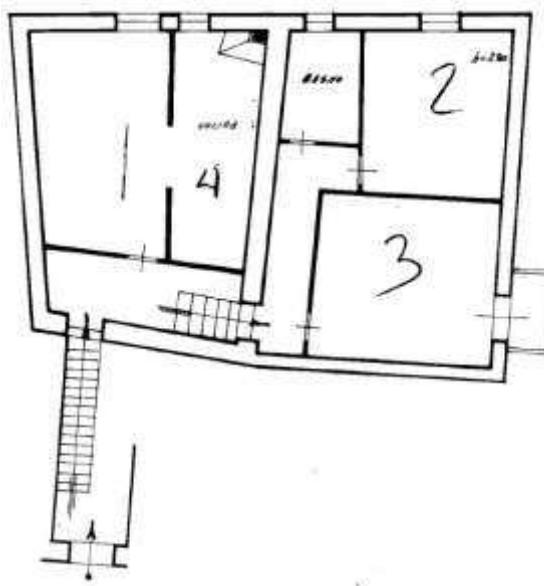


Figura n. 2: Planimetria sub 8

L'unità in oggetto è un appartamento costituito da ingresso, sala da pranzo, cucina e al piano leggermente rialzato da due camere da letto e da wc con altezza pari ad  $H=2,90$  ml. Le condizioni strutturali sono abbastanza buone ma risulta una condizione di manutenzione pessima, con importanti infiltrazioni provenienti dal tetto che provocano un abbondante sgretolamento dell'intonaco. Presenta pavimentazione in gres, infissi in legno e vetri, porte in legno tamburato. Gli impianti elettrico ed idrico – sanitario sono di tipo sottotraccia entrambi fatiscenti e non funzionanti.

Rispetto le valutazioni effettuate nel 2018 troviamo degli ambienti sicuramente più degradati e fatiscenti dovuto sicuramente alle continue infiltrazioni di acqua. Di seguito si riportano alcune foto che inquadrono la situazione manutentiva nel 2018 e nel 2025:



Foto n. 4: Sala da pranzo anno 2018



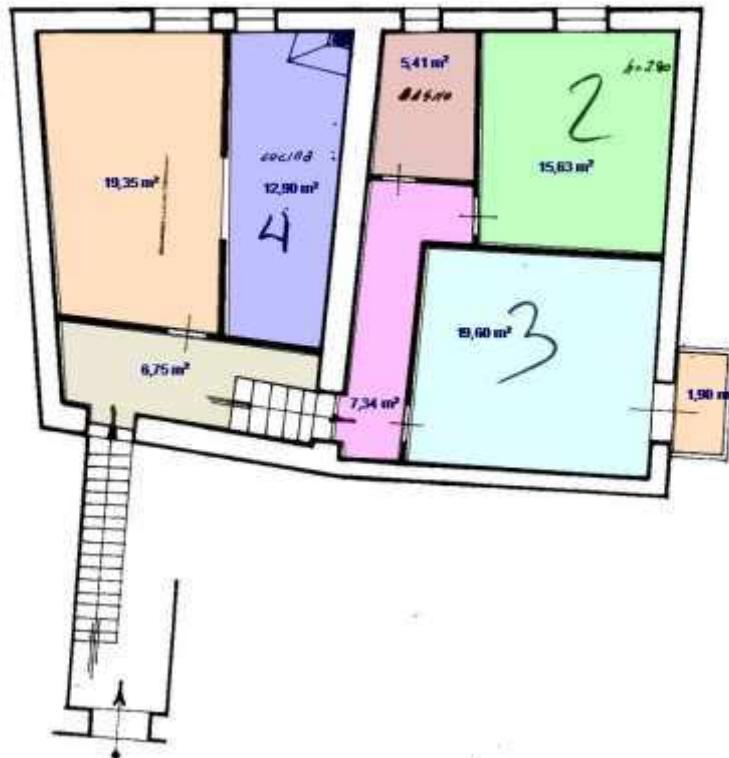
Foto n. 5: Sala da pranzo 2025



Foto n. 6: Corridoio 2018



Foto n. 7: Corridoio 2025

**CALCOLO SUPERFICI****Superficie Lorda = mq 119,02****Superficie Netta = mq 88,88****Figura n. 3: Calcolo susuperfici**

Come si evince dalla figura n. 3 abbiamo una superficie così ripartita:

Ingresso	mq 6,75
Sala da pranzo	mq 19,35
Cucina	mq 12,90
Corridoio	mq 7,34
Wc	mq 5,41
Camera letto 1	mq 19,60
Camera letto 2	mq 15,63
Balcone	<u>mq 1,90</u>
<b>SUPERFICIE NETTA</b>	<b>mq 88,88</b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>mq 119,02</b>

La superficie commerciale dell'appartamento è stata determinata valutando le murature portanti per

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
 PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

intero:

<b>FOGLIO</b>	<b>P.LLA</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Incidenza (%)</b>	<b>Sup. Commerciale mq</b>
4	21/8	119,02	100%	119,02

**SUPERFICE COMMERCIALE TOT            119,02**

Una eventuale ristrutturazione dell’unità immobiliare costerebbe a parere dello scrivente non meno di € 550,00 a mq a seconda dei materiali utilizzati e quindi non meno di € 65.461,00. Inoltre per l’intero compendio non è riscontrabile la presenza di un **Attestato di Prestazione Energetica** la cui redazione ha un costo totale pari a € 2500,00 oltre cassa previdenziale ed Iva.

**FOGLIO N. 4 PARTICELLA 21/1**

La suddetta unità immobiliare, parte integrante del lotto n. 1, è posta al piano terra e primo della particella 21. Il piano primo è raggiungibile mediante scala di ingresso dopo l'attraversamento di un porticato, mentre il piano terra si raggiunge attraverso una botola presente in una piccola stanza adiacente alla sala da pranzo. Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evince una perfetta corrispondenza.

L'unità in oggetto è un appartamento di due piani: un piano terra costituito da un doppio locale legnaia, da una cantina e da una dispensa con  $H=2,50$  (Figura n. 4),

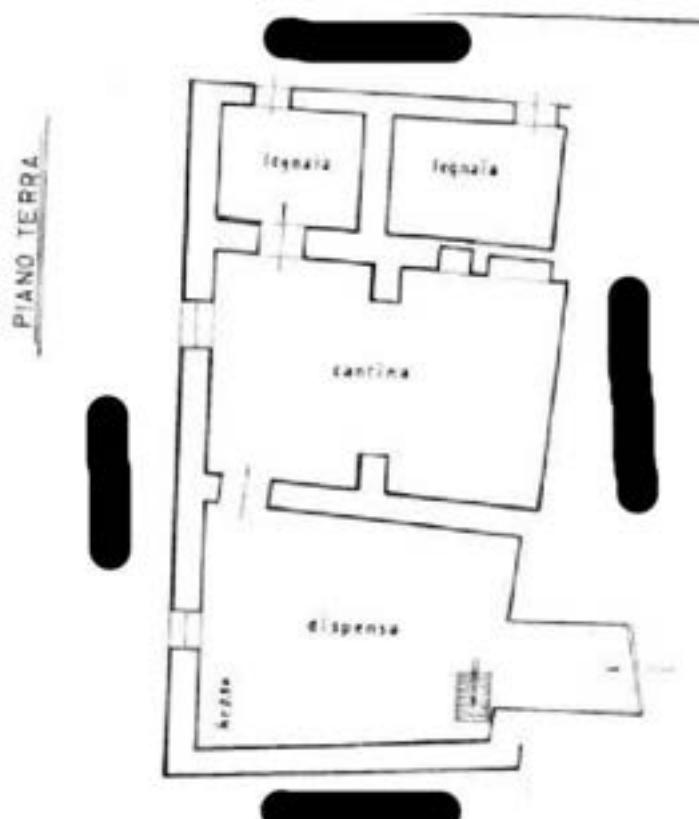


Figura n. 4: Planimetria particella 21 sub 1- Piano terra

Le cui condizioni strutturali, anche di questa unità immobiliare, risultano peggiori rispetto a quelle messe in evidenza nel 2018i, l'unità, infatti, si presenta con notevoli infiltrazioni di acqua risalenti per capillarità dalle pareti, con solaio di marcapiano in travi di legno a vista e tavole di legno in alcune parti in evidente stato di deterioramento, pavimentazione praticamente inesistente, alcune porte in ferro e altre in legno di vecchia fattura. Non sono presenti impianti di alcun tipo; un piano primo costituito da ingresso, sala da pranzo, cucina e al piano leggermente rialzato da due camere da letto e da wc con altezza pari ad H=2,90 ml (Figura n. 5),

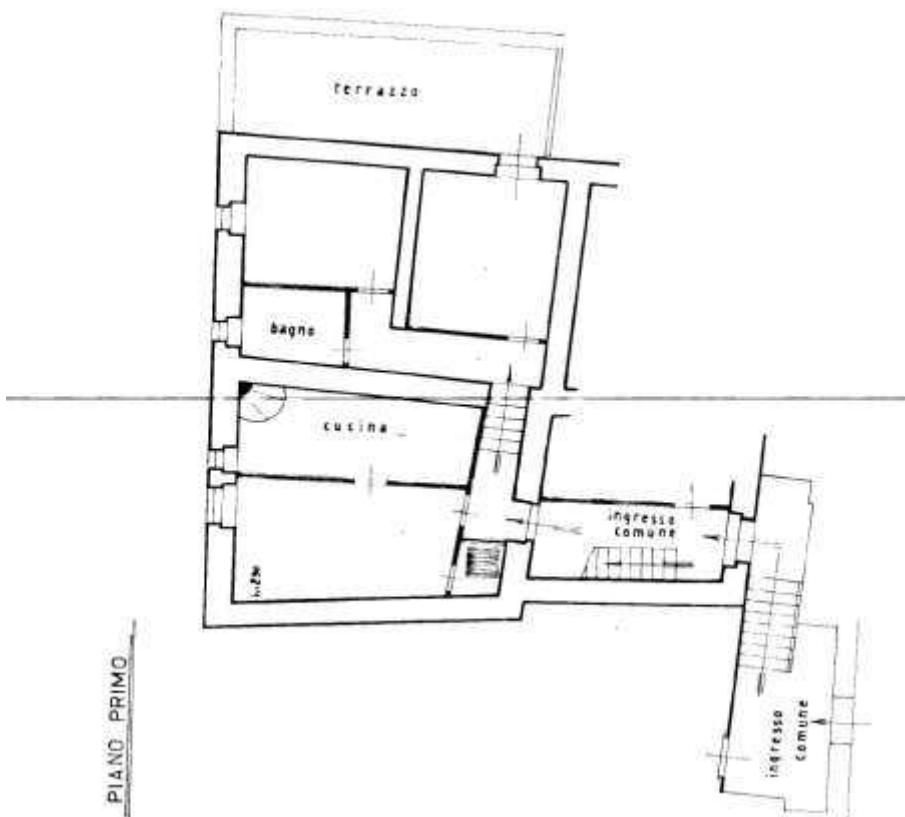


Figura n. 5: Planimetria particella 21 sub 1- Piano Primo

le cui condizioni strutturali sono abbastanza buone ma risulta una condizione di manutenzione pessima e sicuramente peggiore di quella messa in evidenza nel 2018, con importanti infiltrazioni provenienti dal tetto che provocano un abbondante sgretolamento dell'intonaco. Presenta pavimentazione in gres, infissi in legno e vetri, porte in legno tamburato. Gli impianti elettrico ed idrico – sanitario sono di tipo sottotraccia entrambi fatiscenti e non funzionanti, balcone a rustico privo di qualsiasi isolamento.

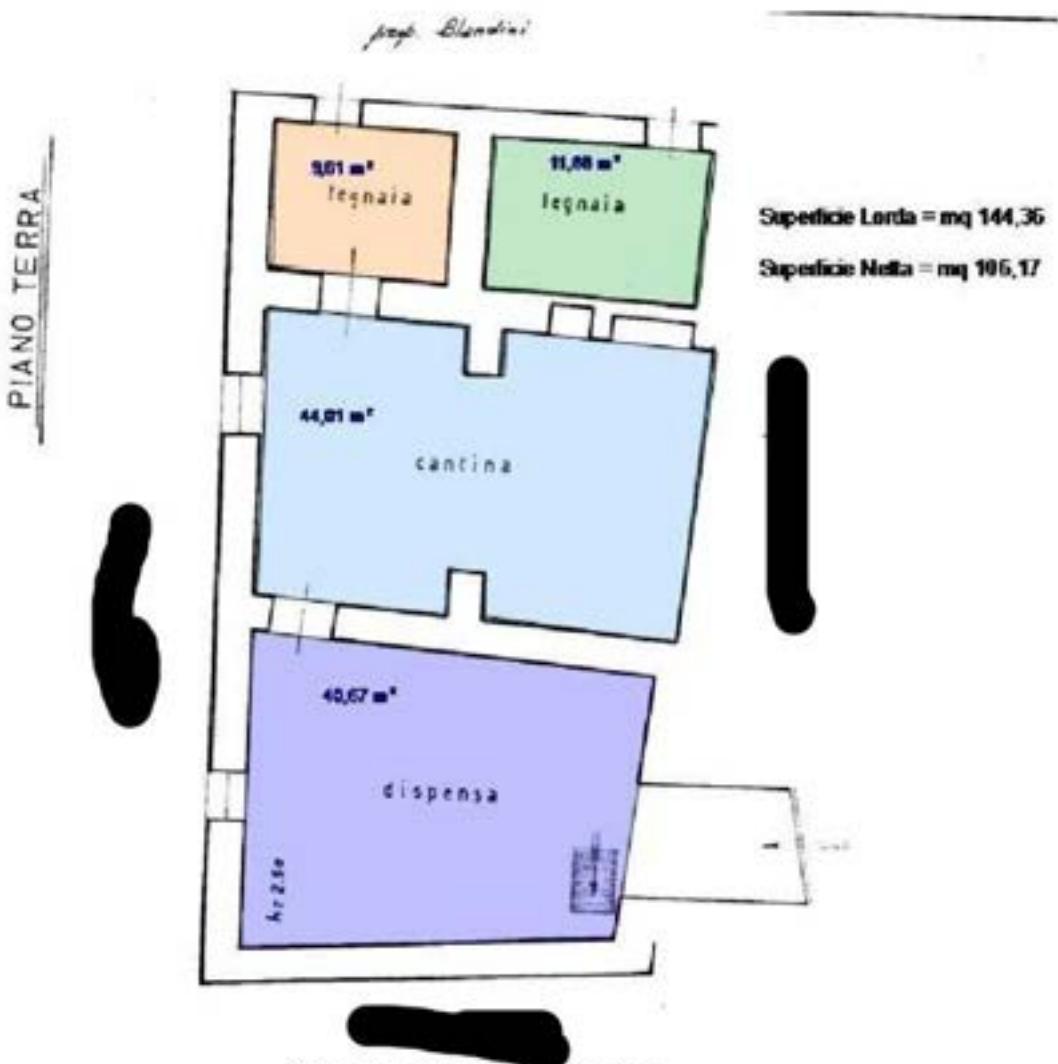
**CALCOLO SUPERFICI****PIANO TERRA**

Figura n. 6: Calcolo superfici

Come si evince dalla figura n. 6 abbiamo una superficie così ripartita:

Legnaia 1	mq 9,61
Legnaia 2	mq 11,88
Cantina	mq 44,01
Dispensa	mq 40,67
<b>SUPERFICIE NETTA</b>	<b>mq 106,17</b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>mq 144,36</b>

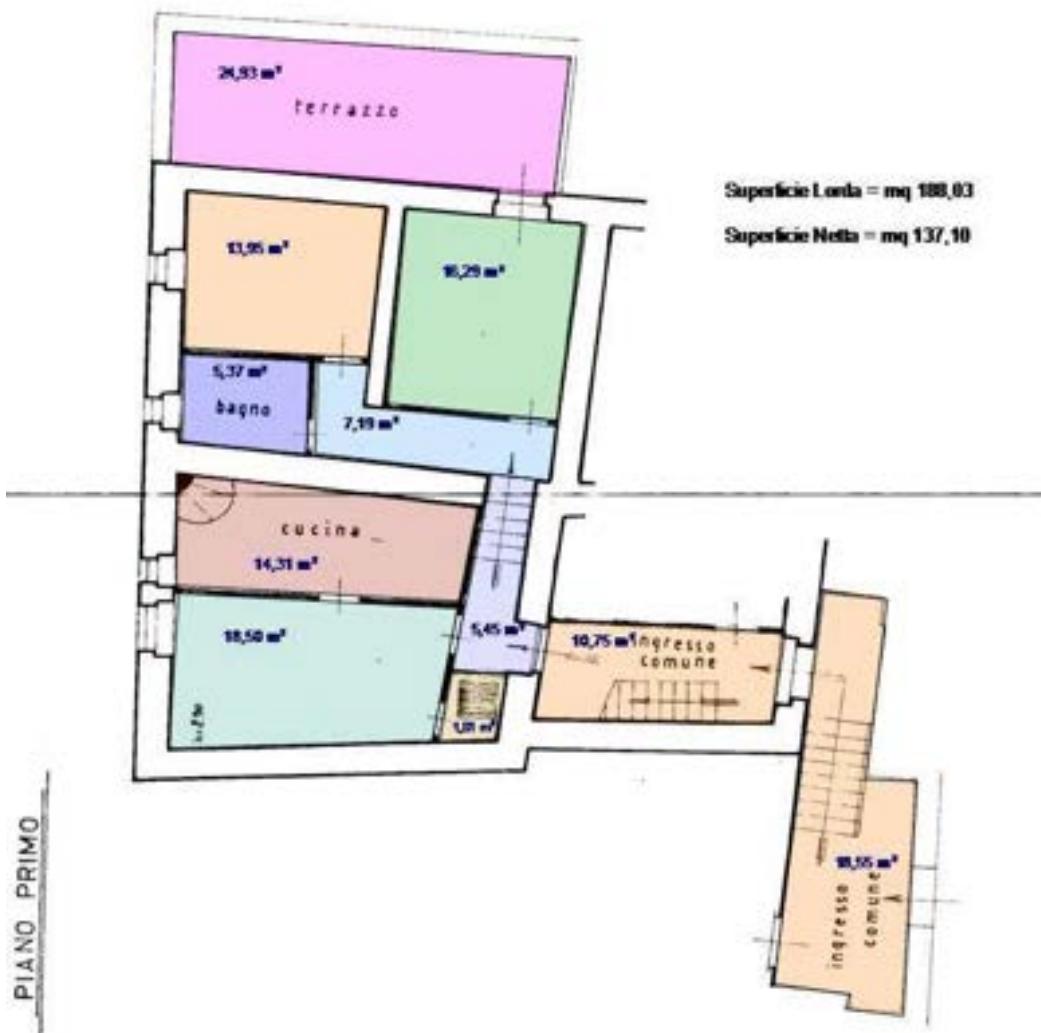
PIANO PRIMO

Figura n. 7: Calcolo superfici

Ingresso Comune 1	mq 18,55
Ingresso comune 2	mq 10,75
Ingresso	mq 5,45
Sala pranzo	mq 18,50
Cucina	mq 14,31
Stanza botola	mq 1,81
Corridoio	mq 7,19
Camera letto 1	mq 16,29
Camera letto 2	mq 13,95
Wc	mq 5,37
<u>Terrazza</u>	<u>mq 24,93</u>

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

SUPERFICIE NETTA	mq 137,10
SUPERFICIE LORDA	mq 163,10

La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO	Superficie mq	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
4	21/1	Terra	144,36	50%	72,18
4	21/1	Primo (Terrazza)	24,93	25%	6,23
4	21/1	Primo	138,17	100%	138,17

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOT 216,58**

Una eventuale ristrutturazione dell'unità immobiliare costerebbe a parere dello scrivente non meno di € 550,00 a mq a seconda dei materiali utilizzati e quindi su una superficie totale linda di mq 163,10 + 144,36 = mq 307,46 non meno di € 169.103,00.

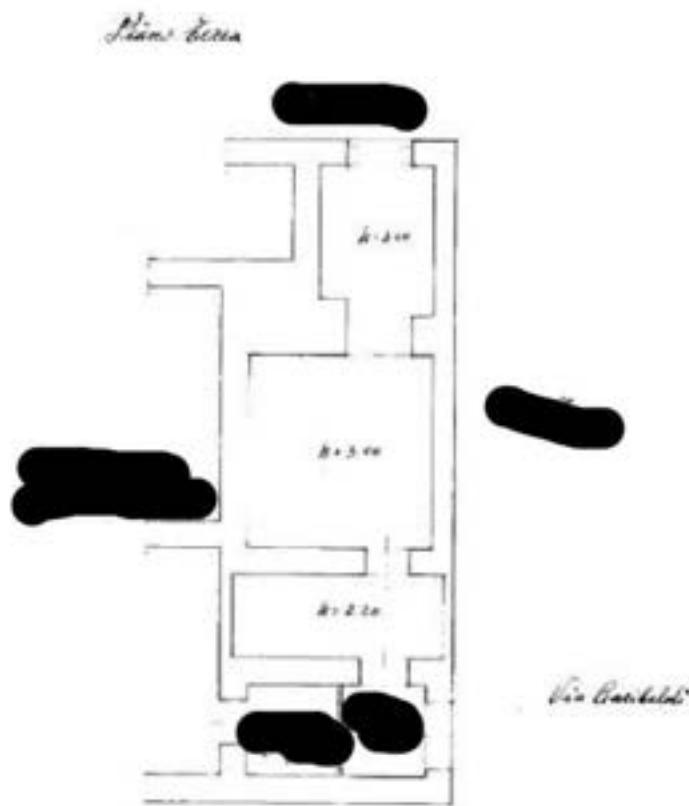
FOGLIO N. 4 PARTICELLA 21/4 GRAFFATA 23/1

Figura n. 8: Planimetria piano terra

La suddetta unità immobiliare, parte integrante del lotto n. 1, è posta al piano terra e primo della zona est della particella 21. Il piano terra si raggiunge attraverso via Garibaldi attraversando un arco in pietra (Figura n. 8), mentre il piano primo è raggiungibile mediante scala di ingresso dopo l'attraversamento dello stesso porticato della particella precedente. (Figura n. 9)

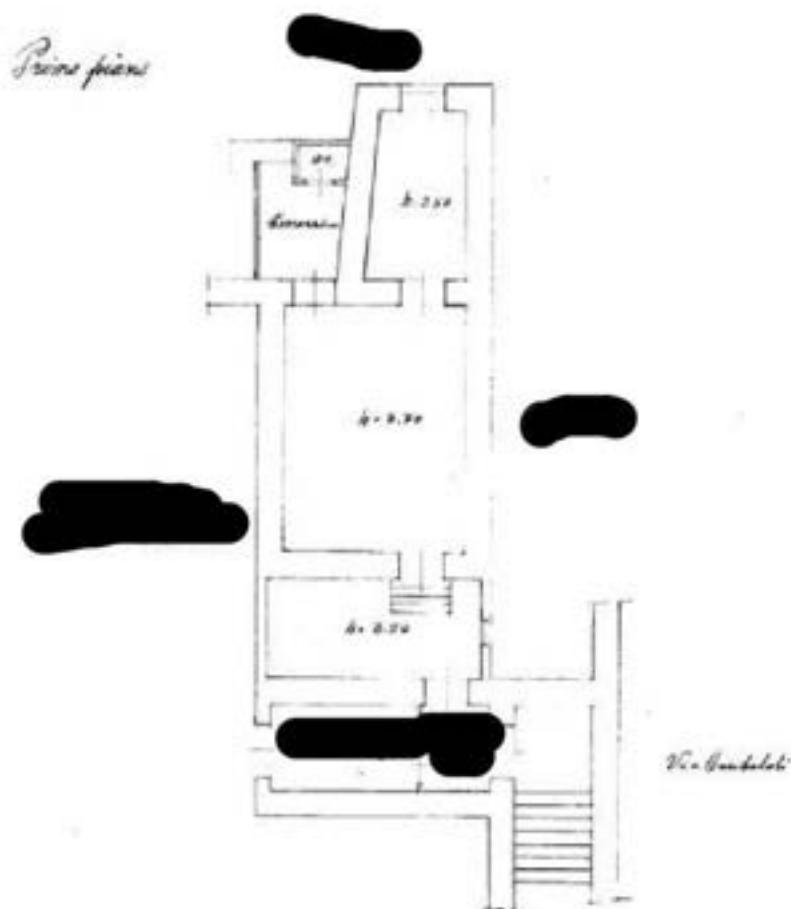


Figura n. 9: Planimetria piano primo

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evince una perfetta corrispondenza. L'unità in oggetto può considerarsi un rudere sia per quanto riguarda il piano terra:



Foto n. 8: Arco in pietra su via Garibaldi



Foto n. 9: Ingresso piano terra



Foto n. 10: piano terra



Foto n. 11: piano terra

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

sia per quanto riguarda il piano primo:



Foto n. 12: piano primo



Foto n. 13: piano primo

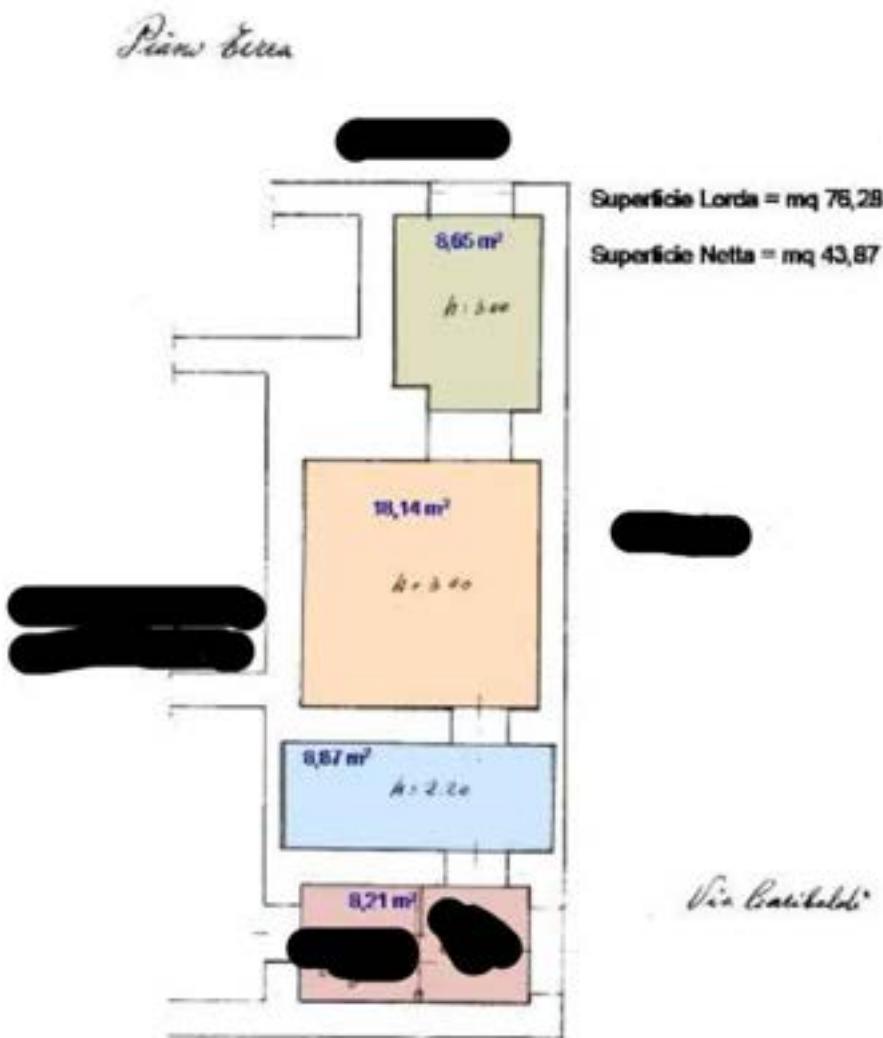
**CALCOLO SUPERFICI****PIANO TERRA**

Figura n. 10: Calcolo superfici

Ingresso Comune	mq 8,21
Stanza 1	mq 8,87
Stanza 2	mq 18,14
<u>Stanza 3</u>	<u>mq 8,65</u>
SUPERFICIE NETTA	mq 43,87
SUPERFICIE LORDA	mq 76,28

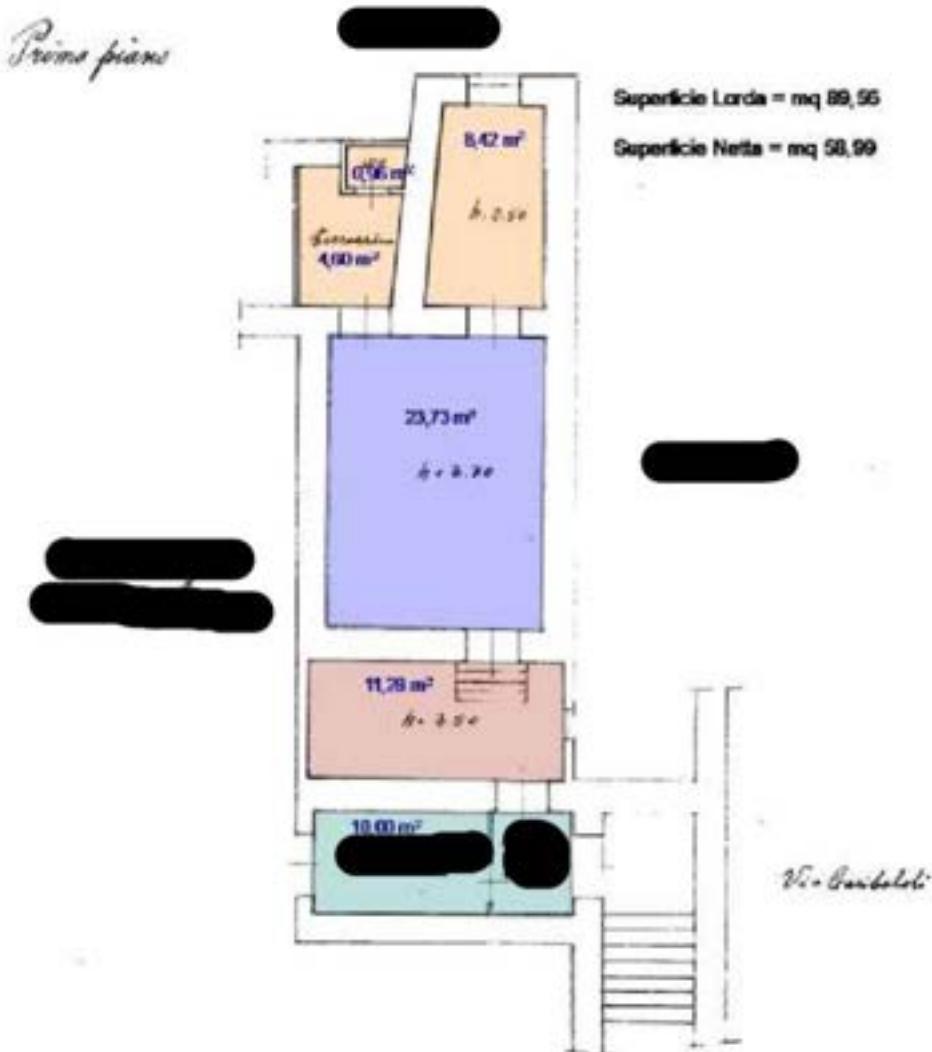
PIANO PRIMO

Figura n. 11: Calcolo superfici

Ingresso Comune	mq 10,00
Stanza 1	mq 11,28
Stanza 2	mq 23,73
Stanza 3	mq 8,42
Wc	mq 0,96
Terrazzino	mq 4,60
SUPERFICIE NETTA	mq 58,99
SUPERFICIE LORDA	mq 89,56

La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare viene di seguito determinata:

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cr) - Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.de.stefani@ingpec.es

<b>FOGLIO</b>	<b>P.LLA</b>	<b>PIANO</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Incidenza (%)</b>	<b>Sup. Commerciale mq</b>
4	21/4 23/1	Terra	76,28	50%	38,14
4	21/4 23/1	Primo (Terrazza)	4,60	25%	1,15
4	21/4 23/1	Primo	89,56	100%	89,56

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOT** **128,85**

Questa superficie commerciale si ottiene considerando il piano terra come cantina/deposito con una percentuale di incidenza del 50% mentre il piano primo viene considerato per intero tranne il terrazzino al 25%.

Una eventuale ristrutturazione dell'unità immobiliare costerebbe a parere dello scrivente non meno di € 800,00 a mq a seconda dei materiali utilizzati e quindi su una superficie totale lorda di mq 89,56 + 76,28 = mq 165,84 non meno di € 132.672,00.

FOGLIO N. 4 PARTICELLA 21/7 GRAFFATA 23/2**Piano terra**

H= 2.70

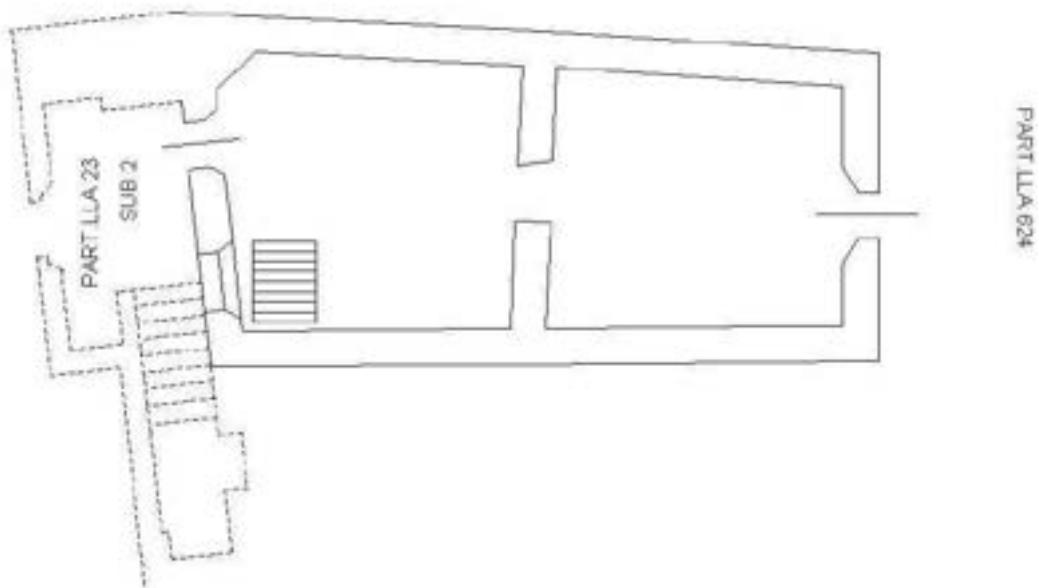


Figura n. 12: Planimetria piano terra

La suddetta unità immobiliare, anch’essa parte integrante del lotto n. 1, è posta al piano terra e primo della particella 21 raggiungibile attraverso una porta di ingresso a cui si accede attraverso un piccolo atrio individuato catastalmente con la particella 23/2 adiacente alla piazzetta di via Garibaldi.



Foto n. 14: Porta di ingresso particella 21/7

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l’agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evince una perfetta corrispondenza tranne al piano primo per la presenza di una porta che mette in comunicazione la particella 21/7 con la 21/5 graffata con la 22.

Il piano terra è costituito (Figura n. 12) da due stanze le cui condizioni sono praticamente fatiscenti, senza pavimentazione, con solaio di marcapiano in travi di legno e tavole deteriorato nella quasi totalità, muri in pietra in gran parte senza intonaco con evidenti segni di umidità, porte fatiscenti con relative piattabande in alcuni casi quasi inesistenti:



Foto n. 15: Seconda stanza piano terra

Il piano primo (Figura n. 13) raggiungibile attraverso una botola e una scaletta in legno è costituito anch'esso da due stanze adiacenti in condizioni strutturali e di manutenzione peggiori rispetto le condizioni già pessime del 2018.

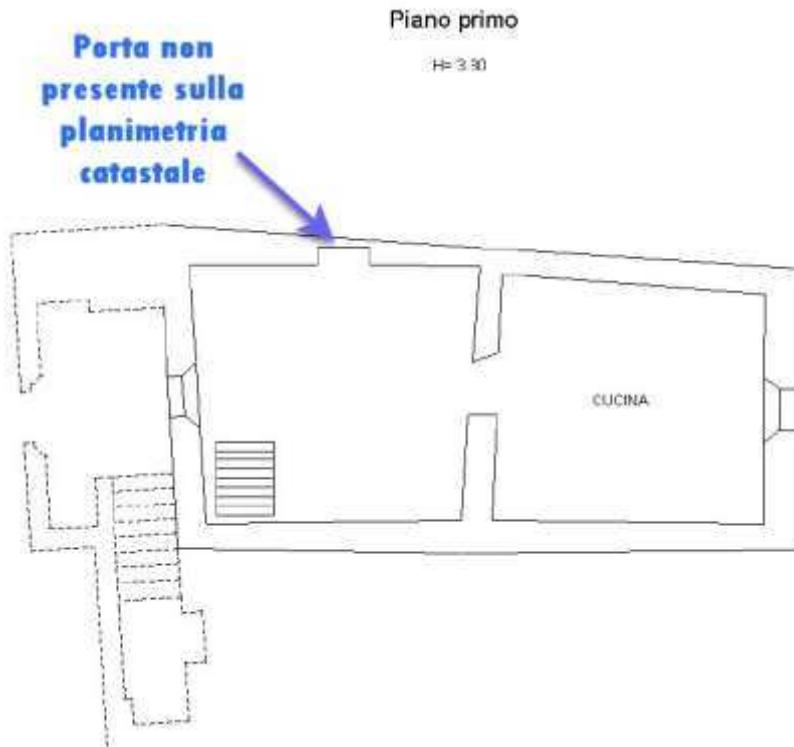


Figura n. 13: Planimetria piano primo

E' costituito da muri con evidenti crepe, intonaci deteriorati e con abbondanti segni di umidità, pavimentazione in gres in stato di abbandono, porte ed infissi in legno anch'essi in evidente stato pessimo di conservazione, inoltre si può notare un solaio (piano primo / sottotetto) in alcune parti ancora in uno stato di conservazione accettabile in altre in stato di evidente deterioramento. Non sono presenti impianti di alcun tipo.



Foto n. 16: Scaletta per il piano primo

Foto n. 17: Prima stanza con porta non presente in  
planimetria catastale piano primo

Foto n. 18: Cucina piano primo

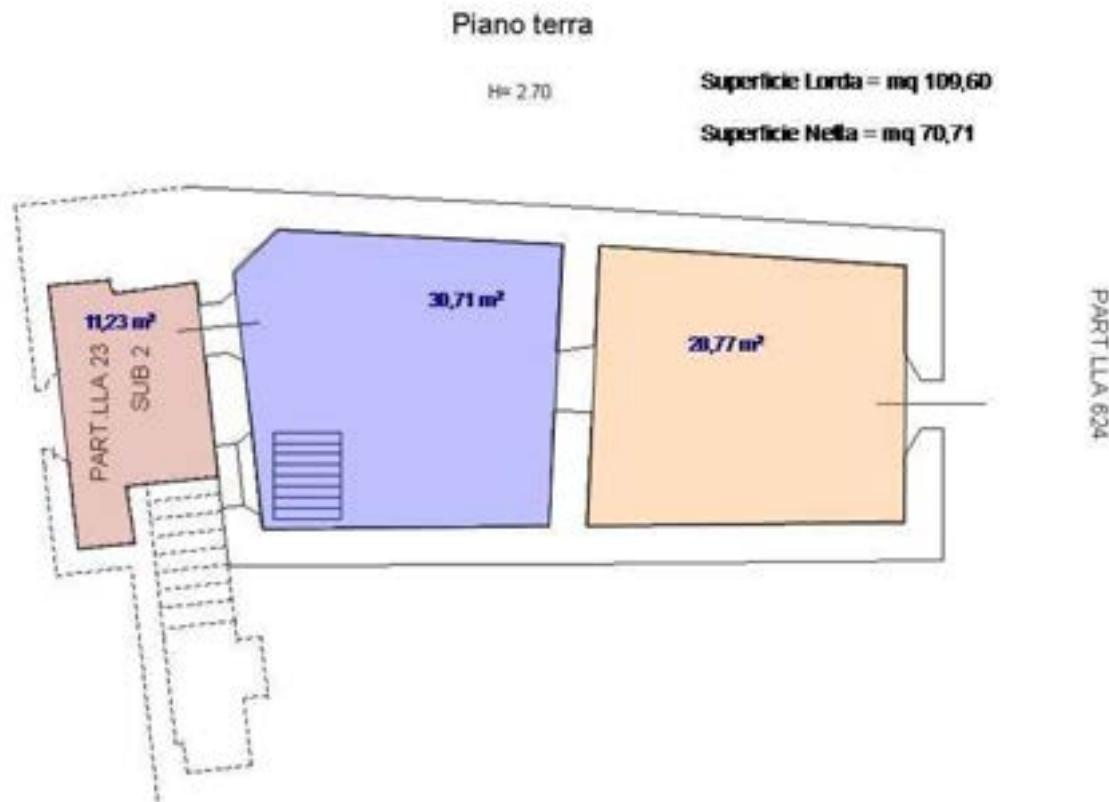
**CALCOLO SUPERFICI****PIANO TERRA**

Figura n. 14: Calcolo superfici

Atrio (particella 23/2)	mq 11,23
Stanza 1	mq 30,71
Stanza 2	<u>mq 28,77</u>
SUPERFICIE NETTA	mq 70,71
SUPERFICIE LORDA	mq 109,60

PIANO PRIMO

Piano primo

H= 3,30

Superficie Lorda = mq 85,44

Superficie Netta = mq 62,62

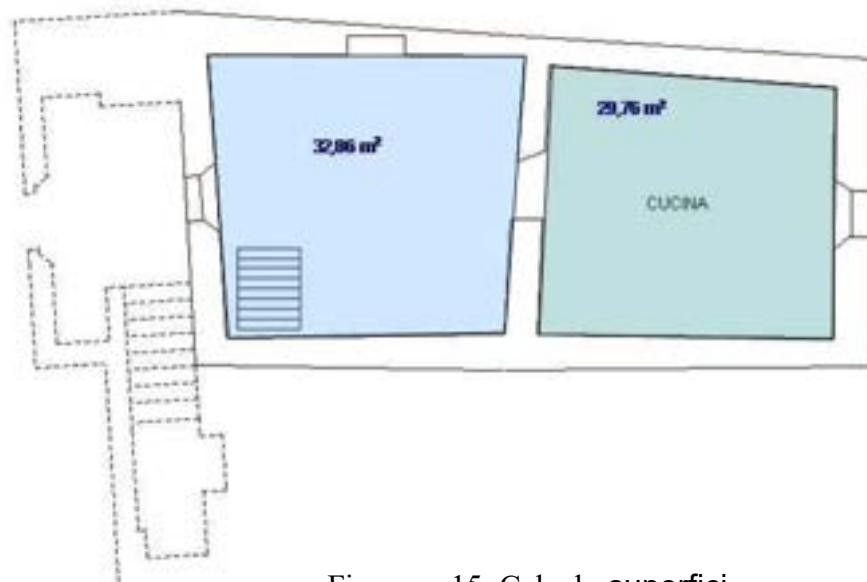


Figura n. 15: Calcolo superfici

Stanza 1 mq 32,86

Stanza 2 (Cucina) mq 29,76

SUPERFICIE NETTA mq 62,62

SUPERFICIE LORDA mq 85,44

La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO	Superficie mq	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
4	21/7 23/2	Terra	109,60	50%	54,80
4	21/7 23/2	Terra (Atrio)	11,23	25%	2,81
4	21/7 23/2	Primo	85,44	100%	85,44

SUPERFICIE COMMERCIALE TOT 143,05

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
 PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

Questa superficie commerciale si ottiene considerando il piano terra come cantina/deposito con una percentuale di incidenza del 50% tranne l'atrio con una consistenza del 25% mentre il piano primo viene considerato per intero. Una eventuale ristrutturazione dell'unità immobiliare costerebbe a parere dello scrivente non meno di € 550,00 a mq a seconda dei materiali utilizzati e quindi su una superficie totale linda di mq 143,05 non meno di € 78.677,50

#### FOGLIO N. 4 PARTICELLA 21/5 GRAFFATA 22

L'unità immobiliare identificata al NCEU al foglio 4 p.la 21/5 graffata con la p.la 22 è anch'essa parte integrante del lotto n. 1, è posta al piano terra (Figura n.16) e primo (figura n. 17) della zona ovest della particella 21.

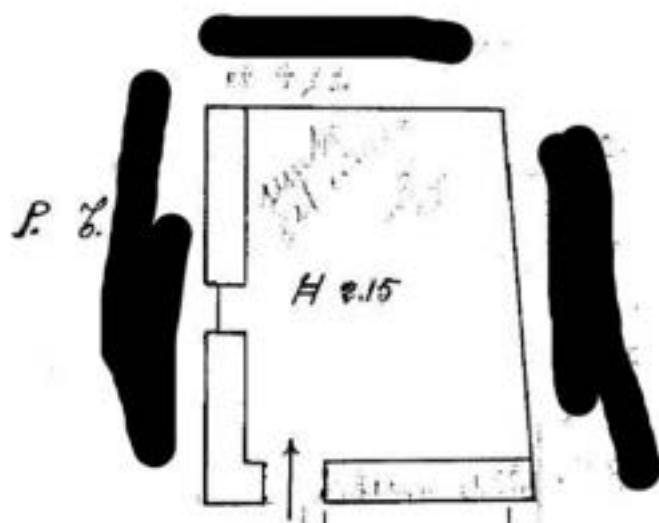


Figura n. 16: Planimetria piano terra

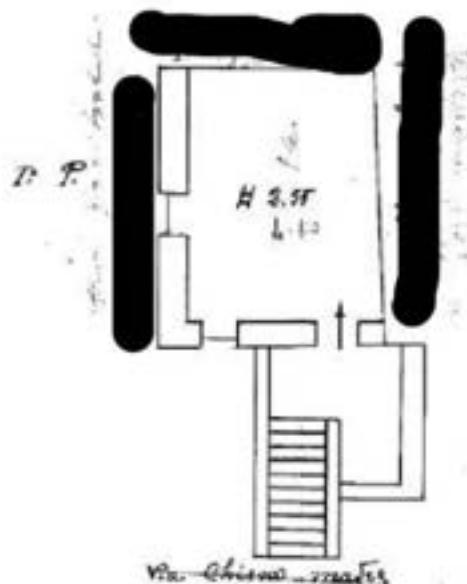


Figura n. 17: Planimetria piano primo

Il piano terra con H=2,15 è raggiungibile mediante porta in legno prospiciente via Garibaldi



Foto n. 19: Ingresso piano terra 21/5

Mentre al piano primo con H=2,55 si accede o attraverso una botola presente tra piano terra e primo o mediante una rampa di scale prospiciente via Garibaldi. L'unità immobiliare di che trattasi è raggiungibile anche dalla particella 21/7 graffata 23/2 attraverso una porta non presente in planimetria catastale e che unisce le due unità immobiliari.



Foto n. 18: Botola piano terra-primo 21/5



Foto n. 19: Rampa di accesso piano primo 21/5



Foto n. 20: Porta tra 21/5 e 21/7

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evince una perfetta corrispondenza tranne al piano primo per la presenza di una porta che mette in comunicazione la particella 21/7 con la 21/5 graffata con la 22.

Il piano terra è costituito (Figura n. 16) da una stanza le cui condizioni sono praticamente fatiscenti sicuramente peggiori di quello evidenziato nel 2018, senza pavimentazione, con solaio di marcapiano in travi di legno e tavole deteriorato nella quasi totalità, muri in pietra in gran parte senza intonaco con evidenti segni di umidità, porta e infissi fatiscenti:



Foto n. 21: Stanza piano terra 21/5

Il piano primo, costituito anch'esso da una singola stanza presumibilmente una cucina, è in condizioni di degrado e abbandono, con porta di ingresso praticamente inesistente, solaio fatiscente, muri con evidenti segni di umidità e in alcune zone senza intonaco, pavimentazione non più funzionale e in alcune zone inesistente. Impianti inesistenti. Anche per quanto riguarda il piano primo le condizioni manutentive risultano peggiori 2018.



Foto n. 22: Stanza piano primo 21/5



Foto n. 23: Stanza piano primo 21/5



Foto n. 43: Stanza piano primo 21/5

## CALCOLO SUPERFICI

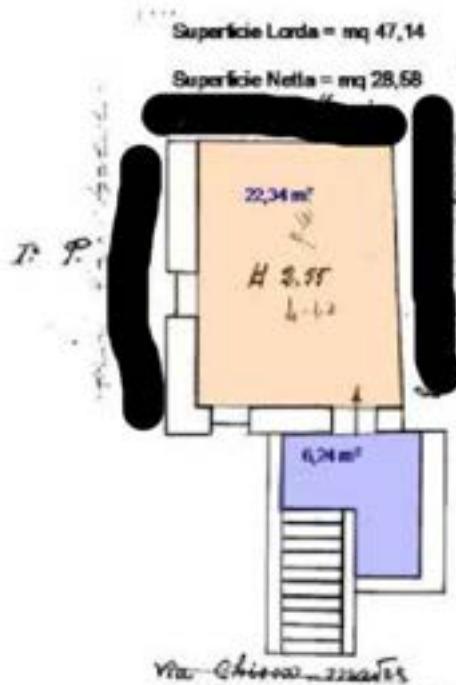


Figura n. 17: Calcolo superfici

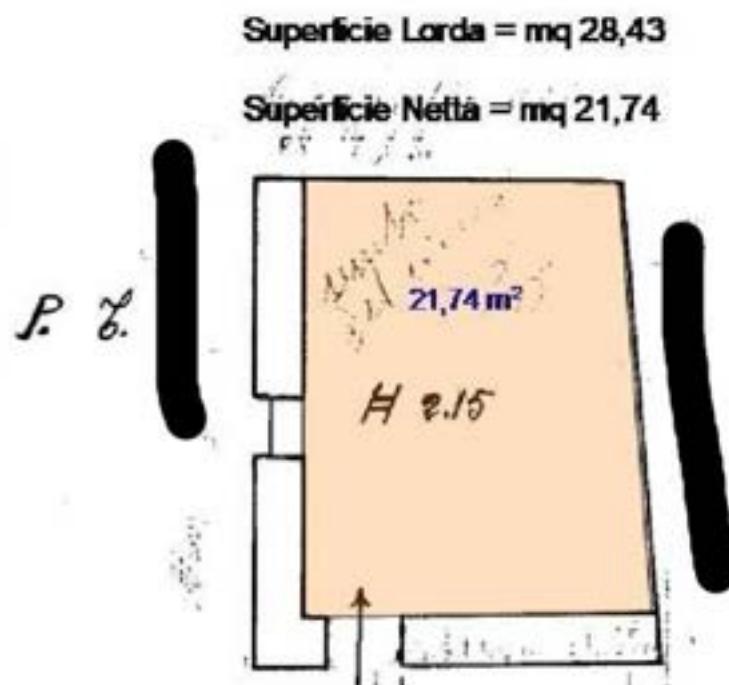


Figura n. 18: Calcolo superfici

Stanza piano terra	mq 21,74
Stanza piano primo (Cucina)	mq 22,34
Terrazzino	<u>mq 6,24</u>
SUPERFICIE NETTA	mq 50,32
SUPERFICIE LORDA	mq 75,57

La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO	Superficie mq	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
4	21/5 22	Terra	21,74	50%	10,87
4	21/5 22	Primo (cucina)	22,34	100%	22,34
4	21/5 22	Primo (terrazzino)	6,24	25%	1,56

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOT** 34,77

Questa superficie commerciale si ottiene considerando il piano terra come cantina/deposito con una percentuale di incidenza del 50% mentre il piano primo viene considerato per intero. Per il terrazzino si considera un'incidenza del 25%. Una eventuale ristrutturazione dell'unità immobiliare costerebbe a parere dello scrivente non meno di € 550,00 a mq a seconda dei materiali utilizzati e quindi su una superficie totale linda di mq 75,57 non meno di € 41.563,50.

#### RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE COMUME DI STALETTI LOTTO N. 1

FOGLIO	P.LLA	SUP. COMMERCIALE MQ
4	21/8	119,02
4	21/1	216,58
4	21/4 23/1	128,85
4	21/7 23/2	143,05
4	21/5 22	34,77

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE** mq 642,27

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

**QUESITO N. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

LOTTO N.1

NCEU Comune di Stalettì FOGLIO	P.LLA
4	21/8
4	21/1
4	21/4 - 23/1
4	21/7 - 23/2
4	21/5 - 22

**NB: DI SEGUITO VIENE EVIDENZIATA ATTRAVERSO I CERTIFICATI CATASTALI LA STORIA DEL COMPENDIO PIGNORATO NEL COMUNE DI STALETTÌ. PER TALI UNITÀ IMMOBILIARI RISULTA:**

- ESATTA CORRISPONDENZA FORMALE TRA DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE CON LE RISULTANZE CATASTALI;
- NON VI SONO VARIAZIONI RICHIESTE DALL'ESECUTATO O DA TERZI O DISPOSTE DALL'UFFICIO CHE SIANO INTERVENUTE IN UN MOMENTO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEI DATI RIPORTATI CORRETTAMENTE NEL PIGNORAMENTO;
- NON VI SONO DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI CON LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

STALETTI' FOGLIO 4 P.LLA 21 SUB 8



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Dati della richiesta  
Cataldo Fabrisoni  
Comune di STALETTI (Codice ISTAT)  
Provincia di CATANZARO  
Pagina: 4 Parte/8 - 21 Sito: 1/8

INITIATIV

二三

DATI DI RIFERIMENTO									
DATI DI CLASSAMENTO									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				RISULTATO	
	Sigla TICOM	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Macr.Zona	Categoria	Claus. Consistenza	Superficie Censitiva
1	4	21	8				A4	2	55.5 m <sup>2</sup>
									Indice 100 delle città e dei comuni rurali più popolati (Istat)
									Euro 212,92 Valevole dal 06/01/2013 - Incremento in valori dei dati superficie.



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Segue

Data: 21/05/2025 Ora: 10:03:19

Visura n.: T116872

Pag: 2

Indirizzo	VIA GARIBOLDI Piano 2	Partita	Mod.58	-
Notifica				
Riserve	1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi			

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita				
1		4	21	8			A/4	2	5,5 vani		Euro 232,92	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2011 Pratica n. CZ0068448 in atti dal 10/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 8013.I/2011)			
Indirizzo	VIA GARIBOLDI Piano 2	Partita	Mod.58	-											
Notifica															
Riserve	1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi														

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita				
1		4	21	8			A/4	2	5,5 vani		L. 451,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario			
Indirizzo	VIA GIUSEPPE GARIBOLDI Piano 2	Partita	1002131	Mod.58	-										
Notifica															
Riserve	1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi														

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 08/05/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita				
1		4	21	8			A/4	2	5,5 vani		Euro 0,24	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1991 in atti dal 23/06/1993 COMPROVENDITA (n. 8510.1/1991)			



**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025**

Data: 21/05/2025 Ora: 10:01:19  
Visura n.: T116972 Pag.: 3

Scopre

Visura Storica dell'Unità Immobiliare	
Indirizzo	VIA DELLA REPUBBLICA ALF PIANO 2
Natura	1) Immobile ed un luogo pubblico con uso "PUB" (pubblico) secondario

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/08/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DEI RIVVENTI DA		
	Rivente Unico	Foglio	Particella	Sab	Zona Citt.	Micro Zona	Categoria	Class Consistenza	Superficie Costruita	Rischio			
1		4	11	8			A4	2	5,5 m²	L-473	VARIAZIONI DAL 26/08/1985 IN ANNI DAL 15/05/1982		
Indirizzo	VIA DELLA REPUBBLICA ALF PIANO 2										SOPRAELENAMENTO IN 21% (NET)		
Natura	1) Immobile ed un luogo pubblico con uso "PUB" (pubblico) secondario												
Visura													

1. Individuazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli interventi dal 08/05/1991	
N.	1) <b>[REDAZIONE]</b>
DATI DEI RIVVENTI DA	1) [REDAZIONE] Pubblico ufficiale ERNESTO MARIA GRIGGI Srl CATANZARO LCT Repubblica S. Maria di Leuca - CUSCIPAVIMENTATA Trasmettente s. 80111/1990 in anni dal 24/06/1991

Situazione degli interventi dal 01/10/1990	
N.	1) <b>[REDAZIONE]</b>
DATI DEI RIVVENTI DA	1) [REDAZIONE] Pubblico ufficiale NICOLO' CAPIZZABOLIO C21 Riposto s. Maria - COMPARTEMENTATO Valtorta s. 107/14/1/1990 - Pratica n. 34/97 in anni dal 16/05/2000

Situazione degli interventi dal 26/08/1985	
N.	1) <b>[REDAZIONE]</b>
DATI DEI RIVVENTI DA	1) [REDAZIONE] VARIAZIONI DAL 26/08/1985 IN ANNI DAL 15/05/1982 SOPRAELENAMENTO IN 21% (NET)

DATA: 21/05/2025 Ora: 10:01:19

VISURA: T116972

PAG.: 3



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/05/1978

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DEI RIVANTIDI	
	Cognome Cittadino	Foglio	Particella	Sab	Area Cens.	Mercato	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Risulta	VARIAZIONI del 25/05/1978 in atto dal 15/05/1982	VARIAZIONI del 25/05/1978 in atto dal 15/05/1982
		4	21	9			F&S				CONSTITUZIONE LASTRICO SOCIARE [VETT.N. 140/78 CON FRAZIONAMENTO] n. 140/1978	
Indirizzo		VIA GIOIELLA,211 PIANO 2					Presto	[REDACTED]	Vendita			
Nominativi												
Anteprime attuali												

L'intervento alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli indirizzi dal 25/05/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI TUTTOESEGUI	DATI TUTTOESEGUI
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			
101			
102			
103			
104			
105			
106			
107			
108			
109			
110			
111			
112			
113			
114			
115			
116			
117			
118			
119			
120			
121			
122			
123			
124			
125			
126			
127			
128			
129			
130			
131			
132			
133			
134			
135			
136			
137			
138			
139			
140			
141			
142			
143			
144			
145			
146			
147			
148			
149			
150			
151			
152			
153			
154			
155			
156			
157			
158			
159			
160			
161			
162			
163			
164			
165			
166			
167			
168			
169			
170			
171			
172			
173			
174			
175			
176			
177			
178			
179			
180			
181			
182			
183			
184			
185			
186			
187			
188			
189			
190			
191			
192			
193			
194			
195			
196			
197			
198			
199			
200			
201			
202			
203			
204			
205			
206			
207			
208			
209			
210			
211			
212			
213			
214			
215			
216			
217			
218			
219			
220			
221			
222			
223			
224			
225			
226			
227			
228			
229			
230			
231			
232			
233			
234			
235			
236			
237			
238			
239			
240			
241			
242			
243			
244			
245			
246			
247			
248			
249			
250			
251			
252			
253			
254			
255			
256			
257			
258			
259			
260			
261			
262			
263			
264			
265			
266			
267			
268			
269			
270			
271			
272			
273			
274			
275			
276			
277			
278			
279			
280			
281			
282			
283			
284			
285			
286			
287			
288			
289			
290			
291			
292			
293			
294			
295			
296			
297			
298			
299			
300			
301			
302			
303			
304			
305			
306			
307			
308			
309			
310			
311			
312			
313			
314			
315			
316			
317			
318			
319			
320			
321			
322			
323			
324			
325			
326			
327			
328			
329			
330			
331			
332			
333			
334			
335			
336			
337			
338			
339			
340			
341			
342			
343			
344			
345			
346			
347			
348			
349			
350			
351			
352			
353			
354			
355			
356			
357			
358			
359			
360			
361			
362			
363			
364			
365			
366			
367			
368			
369			
370			
371			
372			
373			
374			
375			
376			
377			
378			
379			
380			
381			
382			
383			
384			
385			
386			
387			
388			
389			
390			
391			
39			

Min. 8 (Voci Cosec 2000) Vito

Lire  
150

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDILIZIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Plessimonti - 40100 Bologna - via Garibaldi, 15  
Ditta: **[REDACTED]** Via **[REDACTED]**, n. **[REDACTED]**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Terreni Immobiliari

piano secondo

per approfondimento vedi piani 1^ e 3^

disegnato da [REDACTED]

**ORIENTAMENTO**  
scala di 1:400

**SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO**

Lavoro n° <b>239   86</b>	Compilato da <b>[REDACTED]</b>
Data presentazione: 26/05/2017 - Data: 24/05/2017 - n. T20540 - Richiedente: DOTT. FILIPPO GIOVANNI DE STEFANI	
della Provincia di <b>CATANZARO</b> data: <b>24 - 5 - 1985</b>	
Firma: <b>[REDACTED]</b>	

1) Disegno plasmastorico in A4.

Data presentazione: 26/05/2017 - Data: 24/05/2017 - n. T20540 - Richiedente: DOTT. FILIPPO GIOVANNI DE STEFANI

Totali schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Cognome del Redattore: Simeone di 2018/2019 - Codice di STAMMUTTI BH7 - c. Pagine 4 - Pagina 2 - Salvoultimo 21 - Salvoultimo 22 -  
VIA CUDIBROGLIO GABRIELLI n. 34 Roma 2

STALETTI' FOGLIO 4 P.LLA 21 SUB 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Data: 21/05/2025 Ora: 10:06:36  
Visura: TI19881 Pag: 1

Sepe

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di STALETTI (Codice: 9837) Provincia di CATANZARO Foglio: 4 Particella: 21 Sub: 1			
<b>Cittadino Fabrisatti</b>				

**INTERESSATO**

**Unità immobiliare dal 18/01/2025**

**Indirizzo**

VIA DELLA VITTORIA 100/100A e 20/B/n° 1 - 4

**N.**

**DATI IDENTIFICATIVI**

N.	Regione Ufficio	Foglio	Particella	Sub	Zona Com.	Metro Com.	Categoria	Classe Consistenza	Sopracc. Causale	Rosetta
1	4	21	1				A4	2	5,5 vanti	Totale l'8% di Tutto vano con soprac. l'8%

**Indirizzo**

VIA DELLA VITTORIA 100/100A e 20/B/n° 1 - 4

**Miguel Hernan Cesaroli**

Codice Civico: B11 - Foglio: 4 - Particella: 21

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

**N.**

**DATI IDENTIFICATIVI**

N.	Regione Ufficio	Foglio	Particella	Sub	Zona Com.	Metro Com.	Categoria	Classe Consistenza	Sopracc. Causale	Rosetta
1	4	21	1				A4	2	5,5 vanti	Totale l'8% di Tutto vano con soprac. l'8%

**Indirizzo**

VIA DELLA VITTORIA 100/100A e 20/B/n° 1 - 4

**DATI DERIVANTI DA**

VARIAZIONE TOPOGRAFICA DAL 18/04/2015 PER LA RIS. CP988161 IN ANTECEDENTI AL 18/04/2015 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA DAL 02/12/2015 PER LA RIS. CP988162 IN ANTECEDENTI AL 02/12/2015
--

**DATI DERIVANTI DA**

VARIAZIONE TOPOGRAFICA DAL 18/04/2015 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA DAL 02/12/2015
--

Data: 21/05/2025 Ora: 10.06.30  
Visura n.: T119881  
Pag: 2

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025**

**Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2011**

N.	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>				<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro/Zona	Consistenza	Superficie catastale	Rendita			
<b>1</b>		<b>4</b>	<b>21</b>	<b>1</b>					<b>Euro 232,92</b>	VARIAZIONE TOponomastICA del 10/03/2011 Pratica n. CZ0065442 in atto dal 10/03/2011 VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE n. S007.U/2011)		
Indirizzo					VIA GARIBOLDI n. 28 Piano T - 1							
Notifica												

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/1992**

N.	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>				<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro/Zona	Consistenza	Superficie catastale	Rendita			
<b>1</b>		<b>4</b>	<b>21</b>	<b>1</b>					<b>Euro 232,92</b>	VARIAZIONE del 18/05/1992 in atto dal 28/11/1998 INSER. PLANIM. PROG.FINAL NOT.18172 (n. 1851/1992)		
Indirizzo					VIA GIUSEPPE GARIBOLDI n. 28 Piano T - 1				<b>L.. 451,000</b>			
Notifica												

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>				<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro/Zona	Consistenza	Superficie catastale	Rendita			
<b>1</b>		<b>4</b>	<b>21</b>	<b>1</b>					<b>L.. 492,000</b>	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario		
Indirizzo					VIA GARIBOLDI n. 28 Piano T - 1							
Notifica												

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

**e**genzia  
entrate  
Ditrizione Provinciale di Catanzaro  
dell'Istituto Provinciale - Terre Isola  
servizi Comuni

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Environ Biol Fish (2007) 79:169–176

Date: 21/05/2025 On: 10/06/30 pg: 3 Seite

DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSEMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Sistema Ufficio	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Mercato	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Costruita	Rendita		
1	1	4	21	1			A.IJ	2	6.700 <sup>1</sup>	1.516	Regolamento Comunale di Sicurezza e Salubrità	
					VIA VITTORIO EMMANUELE, 20 Piano F - 1		Pubblik	011			M.C. 04	

Un'estate come quella data dalla richiesta deriva dai seguenti atti:

卷之三

DATA DI RIVISTAMENTO [REDAZIONE] DATA DI RIVISTAMENTO [REDAZIONE]  
[REDAZIONE] DATA DI RIVISTAMENTO [REDAZIONE] DATA DI RIVISTAMENTO [REDAZIONE]

SISTEMA INFORMATIVO DEI MATERIAZ

ESTATE PLANNING

卷之三

**SEARCHED** **INDEXED** **SERIALIZED** **FILED** **SEARCHED** **INDEXED** **SERIALIZED** **FILED**

Riunione degli Insegnanti meccanici

ERIBETTE L. DONIBRAS ALD  
11 Paseo de la Reina, San Juan, PR 00910



Data: 21/05/2025 Ora: 10:06:30  
Visura n.: TI19881  
Pag. 4

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987
-------------------	--

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

#### **Відмінні умови зупинки на зупинках**

Data presentazione: 10/05/1992 - Data: 29/05/2028 - n. T205035 - Richiedente: D5TPFF73825C382D  
Titolo scheda: I - Preventivo di acquisizione; AD/42067941 - Preventivo stampa richiesto: A/42104287;

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell. 3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanilippo@libero.it - Pec: filippo.giovanni.destefani@ingpec.ca

STALETTI' FOGLIO 4 P.LLA 21/4 GRAFFATA 23/1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Data: 21/05/2025 Ore: 10:07:25  
Via n.a.: T126856 Pag: 1  
Segreto

Dati della richiesta	Comune di STALETTI (Codice 4937)		
Catanzaro Fabbricati	Provincia di CATANZARO		
Foglio: 4 Particolari: 21 Subz: 4			

## INTESTATO

Unità immobiliare del 18/04/2025

## DATI IDENTIFICATIVI

N.	Socia o Unita	Foglio	Particella	Sub	Zone Com.	Mercato/Zona	Categoria	Quo/ Censitario	Superficie Censitaria	Rendita
1		4	21	25	4		A4	2	3,5 vari	Euro 14.622

## DATI DI CLASSAMENTO

N.	Socia o Unita	Foglio	Particella	Sub	Zone Com.	Mercato/Zona	Categoria	Quo/ Censitario	Superficie Censitaria	Rendita
1		4	21	25	4		A4	2	3,5 vari	Euro 14.622

Maggior Terreno Comune

Codice Comune: 2017 - Foglio: 4 - Particella: 21  
Codice Divisione: 2017 - Foglio: 4 - Particella: 25

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/01/2015

## DATI IDENTIFICATIVI

N.	Socia o Unita	Foglio	Particella	Sub	Zone Com.	Mercato/Zona	Categoria	Quo/ Censitario	Superficie Censitaria	Rendita
1		4	21	25	4		A4	2	3,5 vari	Euro 14.622

## DATI DI CLASSAMENTO

N.	Socia o Unita	Foglio	Particella	Sub	Zone Com.	Mercato/Zona	Categoria	Quo/ Censitario	Superficie Censitaria	Rendita
1		4	21	25	4		A4	2	3,5 vari	Euro 14.622

(i) Proprietà

(ii) Proprietà

(iii) Proprietà

(iv) Proprietà

(v) Proprietà

(vi) Proprietà

(vii) Proprietà

(viii) Proprietà

(ix) Proprietà

(x) Proprietà

(xi) Proprietà

(xii) Proprietà

(xiii) Proprietà

(xiv) Proprietà

(xv) Proprietà

(xvi) Proprietà

(xvii) Proprietà

(xviii) Proprietà

(xix) Proprietà

(xx) Proprietà

(xxi) Proprietà

(xxii) Proprietà

(xxiii) Proprietà

(xxiv) Proprietà

(xxv) Proprietà

(xxvi) Proprietà

(xxvii) Proprietà

(xxviii) Proprietà

(xxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

(xxxi) Proprietà

(xxxii) Proprietà

(xxxiii) Proprietà

(xxxiv) Proprietà

(xxxv) Proprietà

(xxxvi) Proprietà

(xxxvii) Proprietà

(xxxviii) Proprietà

(xxxix) Proprietà

(xxx) Proprietà

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025**

Data: 21/05/2025 Ora: 10.07.25  
Visura n.: T120856  
Pag: 2

Indirizzo	VIA GABRIELDI n. 30 Piano T - i	Partita	Mod.58	-
Notifica				

**Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2011**

N.	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>				<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>4</b>	<b>23</b>	<b>1</b>			<b>A/4</b>	<b>2</b>	<b>3,5 vani</b>	Euro <b>148,22</b>		
			<b>21</b>	<b>4</b>							VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2011 Pratica n. CZ00863445 in atti dal 10/03/2011 VARIAZIONE DEL TOPOONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE n. 8010/1/2011)	

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>				<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>4</b>	<b>21</b>	<b>4</b>			<b>A/4</b>	<b>2</b>	<b>3,5 vani</b>	L. <b>287.000</b>		
					VIA GIUSEPPE GABRIELDI n. 30 Piano T - i					VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario		

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>				<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>4</b>	<b>23</b>	<b>1</b>			<b>A/4</b>	<b>2</b>	<b>3,5 vani</b>	Euro <b>0,16</b>		
			<b>21</b>	<b>4</b>	VIA GIUSEPPE GABRIELDI n. 30 Piano T - i					Impianto meccanografico del 30/06/1987		

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**



Data: 21/05/2025 Ora: 10:07:25  
Segue:  
Visita n.: TI-20866 Pag: 3

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

L'intestazione alla data della richiesta risulta derivata dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/12/1997

N.	BATTIANTO INTESA	CODICE FISCALE	DETINUTI E PROPRIETÀ
1	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	(1) Progetto 1/1 R. Scu. CATANZARO (CZ) Registrazione n. 66 registrato in data 26/01/1998.

Situazione degli intestati dal 24/12/1997

N.	BATTIANTO INTESA	CODICE FISCALE	DETINUTI E PROPRIETÀ
1	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	(1) Progetto 1/1 R. Scu. CATANZARO (CZ) Registrazione n. 1278 L/1998 in anticipo 13/07/1999.

Situazione degli intestati dal 08/12/1991

N.	BATTIANTO INTESA	CODICE FISCALE	DETINUTI E PROPRIETÀ
1	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	(1) Progetto 1/1 fino al 26/12/1997
2	-	[REDAZIONE]	(1) Progetto 1/1 fino al 26/12/1997
3	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	(1) Progetto 1/1 fino al 25/12/1997

Situazione degli intestati relativa ad anno del 09/11/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	BATTIANTO INTESA	CODICE FISCALE	DETINUTI E PROPRIETÀ
1	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	(1) Progetto 1/1 fino al 08/12/1994 R. Scu. CATANZARO (CZ) Registrazione n. 3607 registrato in data 16/11/1994 - Vittoria n. 73-L/1995 in anticipo

Situazione degli intestati relativa ad anno del 27/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	BATTIANTO INTESA	CODICE FISCALE	DETINUTI E PROPRIETÀ
1	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	(1) Progetto 1/1 fino al 08/12/1994
2	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	(1) Progetto 2/1/1 fino al 09/11/1994
3	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	(1) Progetto 2/1/1 fino al 09/11/1994
4	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	(1) Progetto 0/1/1 fino al 09/11/1994
5	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	(1) Progetto 0/1/1 fino al 09/11/1994

INFORMATIVA: I PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE, dal 27/12/1985 in poi, sono stati registrati in "M" Registrazione n. 3607 registrato in data 16/11/1994 - Vittoria n. 73-L/1995 in anticipo.



Fisc

Data: 21/05/2025 Ora: 10:07:25

Visura n.: T120856 Pág. 4

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

#### Situazione degli intestati dell'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	
1	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superficie di balconi, terrazzi e aree scoperte periferiali e accessorie, destinati o non destinati a uso abitativo".

(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

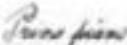
**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Ginifalco (cr) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853  
P.I: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.ca

Data presentazione: 01/01/0000 - Data: 26/05/2019 - n. T20536 - Richiesto: DCTPPPTHE2NC152D

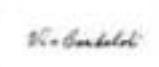
 MINISTERO DELLA FINANZA  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

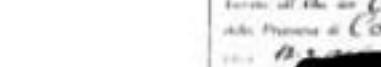
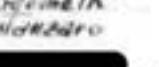
Pianimetria - Cittadella - Catanzaro  
 Stabatti Garofaldi  
 Pisa  
 Allegato n. 10 - Scheda n. 1  
 Piani - Cittadella - Catanzaro

*Piano piano*  













PIANI  
 1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100  
 101  
 102  
 103  
 104  
 105  
 106  
 107  
 108  
 109  
 110  
 111  
 112  
 113  
 114  
 115  
 116  
 117  
 118  
 119  
 120  
 121  
 122  
 123  
 124  
 125  
 126  
 127  
 128  
 129  
 130  
 131  
 132  
 133  
 134  
 135  
 136  
 137  
 138  
 139  
 140  
 141  
 142  
 143  
 144  
 145  
 146  
 147  
 148  
 149  
 150  
 151  
 152  
 153  
 154  
 155  
 156  
 157  
 158  
 159  
 160  
 161  
 162  
 163  
 164  
 165  
 166  
 167  
 168  
 169  
 170  
 171  
 172  
 173  
 174  
 175  
 176  
 177  
 178  
 179  
 180  
 181  
 182  
 183  
 184  
 185  
 186  
 187  
 188  
 189  
 190  
 191  
 192  
 193  
 194  
 195  
 196  
 197  
 198  
 199  
 200  
 201  
 202  
 203  
 204  
 205  
 206  
 207  
 208  
 209  
 210  
 211  
 212  
 213  
 214  
 215  
 216  
 217  
 218  
 219  
 220  
 221  
 222  
 223  
 224  
 225  
 226  
 227  
 228  
 229  
 230  
 231  
 232  
 233  
 234  
 235  
 236  
 237  
 238  
 239  
 240  
 241  
 242  
 243  
 244  
 245  
 246  
 247  
 248  
 249  
 250  
 251  
 252  
 253  
 254  
 255  
 256  
 257  
 258  
 259  
 260  
 261  
 262  
 263  
 264  
 265  
 266  
 267  
 268  
 269  
 270  
 271  
 272  
 273  
 274  
 275  
 276  
 277  
 278  
 279  
 280  
 281  
 282  
 283  
 284  
 285  
 286  
 287  
 288  
 289  
 290  
 291  
 292  
 293  
 294  
 295  
 296  
 297  
 298  
 299  
 300  
 301  
 302  
 303  
 304  
 305  
 306  
 307  
 308  
 309  
 310  
 311  
 312  
 313  
 314  
 315  
 316  
 317  
 318  
 319  
 320  
 321  
 322  
 323  
 324  
 325  
 326  
 327  
 328  
 329  
 330  
 331  
 332  
 333  
 334  
 335  
 336  
 337  
 338  
 339  
 340  
 341  
 342  
 343  
 344  
 345  
 346  
 347  
 348  
 349  
 350  
 351  
 352  
 353  
 354  
 355  
 356  
 357  
 358  
 359  
 360  
 361  
 362  
 363  
 364  
 365  
 366  
 367  
 368  
 369  
 370  
 371  
 372  
 373  
 374  
 375  
 376  
 377  
 378  
 379  
 380  
 381  
 382  
 383  
 384  
 385  
 386  
 387  
 388  
 389  
 390  
 391  
 392  
 393  
 394  
 395  
 396  
 397  
 398  
 399  
 400  
 401  
 402  
 403  
 404  
 405  
 406  
 407  
 408  
 409  
 410  
 411  
 412  
 413  
 414  
 415  
 416  
 417  
 418  
 419  
 420  
 421  
 422  
 423  
 424  
 425  
 426  
 427  
 428  
 429  
 430  
 431  
 432  
 433  
 434  
 435  
 436  
 437  
 438  
 439  
 440  
 441  
 442  
 443  
 444  
 445  
 446  
 447  
 448  
 449  
 450  
 451  
 452  
 453  
 454  
 455  
 456  
 457  
 458  
 459  
 460  
 461  
 462  
 463  
 464  
 465  
 466  
 467  
 468  
 469  
 470  
 471  
 472  
 473  
 474  
 475  
 476  
 477  
 478  
 479  
 480  
 481  
 482  
 483  
 484  
 485  
 486  
 487  
 488  
 489  
 490  
 491  
 492  
 493  
 494  
 495  
 496  
 497  
 498  
 499  
 500  
 501  
 502  
 503  
 504  
 505  
 506  
 507  
 508  
 509  
 510  
 511  
 512  
 513  
 514  
 515  
 516  
 517  
 518  
 519  
 520  
 521  
 522  
 523  
 524  
 525  
 526  
 527  
 528  
 529  
 530  
 531  
 532  
 533  
 534  
 535  
 536  
 537  
 538  
 539  
 540  
 541  
 542  
 543  
 544  
 545  
 546  
 547  
 548  
 549  
 550  
 551  
 552  
 553  
 554  
 555  
 556  
 557  
 558  
 559  
 560  
 561  
 562  
 563  
 564  
 565  
 566  
 567  
 568  
 569  
 570  
 571  
 572  
 573  
 574  
 575  
 576  
 577  
 578  
 579  
 580  
 581  
 582  
 583  
 584  
 585  
 586  
 587  
 588  
 589  
 590  
 591  
 592  
 593  
 594  
 595  
 596  
 597  
 598  
 599  
 600  
 601  
 602  
 603  
 604  
 605  
 606  
 607  
 608  
 609  
 610  
 611  
 612  
 613  
 614  
 615  
 616  
 617  
 618  
 619  
 620  
 621  
 622  
 623  
 624  
 625  
 626  
 627  
 628  
 629  
 630  
 631  
 632  
 633  
 634  
 635  
 636  
 637  
 638  
 639  
 640  
 641  
 642  
 643  
 644  
 645  
 646  
 647  
 648  
 649  
 650  
 651  
 652  
 653  
 654  
 655  
 656  
 657  
 658  
 659  
 660  
 661  
 662  
 663  
 664  
 665  
 666  
 667  
 668  
 669  
 670  
 671  
 672  
 673  
 674  
 675  
 676  
 677  
 678  
 679  
 680  
 681  
 682  
 683  
 684  
 685  
 686  
 687  
 688  
 689  
 690  
 691  
 692  
 693  
 694  
 695  
 696  
 697  
 698  
 699  
 700  
 701  
 702  
 703  
 704  
 705  
 706  
 707  
 708  
 709  
 710  
 711  
 712  
 713  
 714  
 715  
 716  
 717  
 718  
 719  
 720  
 721  
 722  
 723  
 724  
 725  
 726  
 727  
 728  
 729  
 730  
 731  
 732  
 733  
 734  
 735  
 736  
 737  
 738  
 739  
 740  
 741  
 742  
 743  
 744  
 745  
 746  
 747  
 748  
 749  
 750  
 751  
 752  
 753  
 754  
 755  
 756  
 757  
 758  
 759  
 760  
 761  
 762  
 763  
 764  
 765  
 766  
 767  
 768  
 769  
 770  
 771  
 772  
 773  
 774  
 775  
 776  
 777  
 778  
 779  
 780  
 781  
 782  
 783  
 784  
 785  
 786  
 787  
 788  
 789  
 790  
 791  
 792  
 793  
 794  
 795  
 796  
 797  
 798  
 799  
 800  
 801  
 802  
 803  
 804  
 805  
 806  
 807  
 808  
 809  
 810  
 811  
 812  
 813  
 814  
 815  
 816  
 817  
 818  
 819  
 820  
 821  
 822  
 823  
 824  
 825  
 826  
 827  
 828  
 829  
 830  
 831  
 832  
 833  
 834  
 835  
 836  
 837  
 838  
 839  
 840  
 841  
 842  
 843  
 844  
 845  
 846  
 847  
 848  
 849  
 850  
 851  
 852  
 853  
 854  
 855  
 856  
 857  
 858  
 859  
 860  
 861  
 862  
 863  
 864  
 865  
 866  
 867  
 868  
 869  
 870  
 871  
 872  
 873  
 874  
 875  
 876  
 877  
 878  
 879  
 880  
 881  
 882  
 883  
 884  
 885  
 886  
 887  
 888  
 889  
 890  
 891  
 892  
 893  
 894  
 895  
 896  
 897  
 898  
 899  
 900  
 901  
 902  
 903  
 904  
 905  
 906  
 907  
 908  
 909  
 910  
 911  
 912  
 913  
 914  
 915  
 916  
 917  
 918  
 919  
 920  
 921  
 922  
 923  
 924  
 925  
 926  
 927  
 928  
 929  
 930  
 931  
 932  
 933  
 934  
 935  
 936  
 937  
 938  
 939  
 940  
 941  
 942  
 943  
 944  
 945  
 946  
 947  
 948  
 949  
 950  
 951  
 952  
 953  
 954  
 955  
 956  
 957  
 958  
 959  
 960  
 961  
 962  
 963  
 964  
 965  
 966  
 967  
 968  
 969  
 970  
 971  
 972  
 973  
 974  
 975  
 976  
 977  
 978  
 979  
 980  
 981  
 982  
 983  
 984  
 985  
 986  
 987  
 988  
 989  
 990  
 991  
 992  
 993  
 994  
 995  
 996  
 997  
 998  
 999  
 1000  
 1001  
 1002  
 1003  
 1004  
 1005  
 1006  
 1007  
 1008  
 1009  
 10010  
 10011  
 10012  
 10013  
 10014  
 10015  
 10016  
 10017  
 10018  
 10019  
 10020  
 10021  
 10022  
 10023  
 10024  
 10025  
 10026  
 10027  
 10028  
 10029  
 10030  
 10031  
 10032  
 10033  
 10034  
 10035  
 10036  
 10037  
 10038  
 10039  
 10040  
 10041  
 10042  
 10043  
 10044  
 10045  
 10046  
 10047  
 10048  
 10049  
 10050  
 10051  
 10052  
 10053  
 10054  
 10055  
 10056  
 10057  
 10058  
 10059  
 10060  
 10061  
 10062  
 10063  
 10064  
 10065  
 10066  
 10067  
 10068  
 10069  
 10070  
 10071  
 10072  
 10073  
 10074  
 10075  
 10076  
 10077  
 10078  
 10079  
 10080  
 10081  
 10082  
 10083  
 10084  
 10085  
 10086  
 10087  
 10088  
 10089  
 10090  
 10091  
 10092  
 10093  
 10094  
 10095  
 10096  
 10097  
 10098  
 10099  
 100100  
 100101  
 100102  
 100103  
 100104  
 100105  
 100106  
 100107  
 100108  
 100109  
 100110  
 100111  
 100112  
 100113  
 100114  
 100115  
 100116  
 100117  
 100118  
 100119  
 100120  
 100121  
 100122  
 100123  
 100124  
 100125  
 100126  
 100127  
 100128  
 100129  
 100130  
 100131  
 100132  
 100133  
 100134  
 100135  
 100136  
 100137  
 100138  
 100139  
 100140  
 100141  
 100142  
 100143  
 100144  
 100145  
 100146  
 100147  
 100148  
 100149  
 100150  
 100151  
 100152  
 100153  
 100154  
 100155  
 100156  
 100157  
 100158  
 100159  
 100160  
 100161  
 100162  
 100163  
 100164  
 100165  
 100166  
 100167  
 100168  
 100169  
 100170  
 100171  
 100172  
 100173  
 100174  
 100175  
 100176  
 100177  
 100178  
 100179  
 100180  
 100181  
 100182  
 100183  
 100184  
 100185  
 100186  
 100187  
 100188  
 100189  
 100190  
 100191  
 100192  
 100193  
 100194  
 100195  
 100196  
 100197  
 100198  
 100199  
 100200  
 100201  
 100202  
 100203  
 100204  
 100205  
 100206  
 100207  
 100208  
 100209  
 100210  
 100211  
 100212  
 100213  
 100214  
 100215  
 100216  
 100217  
 100218  
 100219  
 100220  
 100221  
 100222  
 100223  
 100224  
 100225  
 100226  
 100227  
 100228  
 100229  
 100230  
 100231  
 100232  
 100233  
 100234  
 100235  
 100236  
 100237  
 100238  
 100239  
 100240  
 100241  
 100242  
 100243  
 100244  
 100245  
 100246  
 100247  
 100248  
 100249  
 100250  
 100251  
 100252  
 100253  
 100254  
 100255  
 100256  
 100257  
 100258  
 100259  
 100260  
 100261  
 100262  
 100263  
 100264  
 100265  
 100266  
 100267  
 100268  
 100269  
 100270  
 100271  
 100272  
 100273  
 100274  
 100275  
 100276  
 100277  
 100278  
 100279  
 100280  
 100281  
 100282  
 100283  
 100284  
 100285  
 100286  
 100287  
 100288  
 100289  
 100290  
 100291  
 100292  
 100293  
 100294  
 100295  
 100296  
 100297  
 100298  
 100299  
 100300  
 100301  
 100302  
 100303  
 100304  
 100305  
 100306  
 100307  
 100308  
 100309  
 100310  
 100311  
 100312  
 100313  
 100314  
 100315  
 100316  
 100317  
 100318  
 100319  
 100320  
 100321  
 100322  
 100323  
 100324  
 100325  
 100326  
 100327  
 100328  
 100329  
 100330  
 100331  
 100332  
 100333  
 100334  
 100335  
 100336  
 100337  
 100338

Data presentazione: 01/01/0001 - Data: 29/05/2025 - n. T20736 - Richiedente: DEIPIPPITM02NC3X2D

<p style="text-align: center;"><b>MINISTERO DELLA FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI FERIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b></p> <p><i>[Redacted]</i></p> <p>Presentazione dell'edificio: <i>[Redacted]</i> Nome: <i>[Redacted]</i> Allegato alla richiesta: <i>[Redacted]</i> C. di formazione: <i>[Redacted]</i></p> <p><i>Planimetria</i></p> <p><i>Via Garibaldi</i></p> <p style="text-align: right;">FIRMATO E STAMPATO <i>[Signature]</i> 01/01/2025</p> <table border="1"> <tr> <td>CLASSIFICAZIONE DI CATEGORIA</td> <td>UNICO</td> <td>Categoria del Geometra:</td> <td><i>[Redacted]</i></td> </tr> <tr> <td>CLASSIFICAZIONE DI CATEGORIA</td> <td>UNICO</td> <td>Nome del titolare del Geometra:</td> <td><i>[Redacted]</i></td> </tr> <tr> <td>CLASSIFICAZIONE DI CATEGORIA</td> <td>UNICO</td> <td>Nome del titolare del Geometra:</td> <td><i>[Redacted]</i></td> </tr> </table> <p>Ultima plasmatura in pdf.</p> <p>Data presentazione: 01/01/0001 - Data: 29/05/2025 - n. T20736 - Richiedente: DEIPIPPITM02NC3X2D Titolo scheda: 2 - Portiere di acquisizione: A3(297x420) - Portrete stampa richiesto: A4(210x297)</p>			CLASSIFICAZIONE DI CATEGORIA	UNICO	Categoria del Geometra:	<i>[Redacted]</i>	CLASSIFICAZIONE DI CATEGORIA	UNICO	Nome del titolare del Geometra:	<i>[Redacted]</i>	CLASSIFICAZIONE DI CATEGORIA	UNICO	Nome del titolare del Geometra:	<i>[Redacted]</i>
CLASSIFICAZIONE DI CATEGORIA	UNICO	Categoria del Geometra:	<i>[Redacted]</i>											
CLASSIFICAZIONE DI CATEGORIA	UNICO	Nome del titolare del Geometra:	<i>[Redacted]</i>											
CLASSIFICAZIONE DI CATEGORIA	UNICO	Nome del titolare del Geometra:	<i>[Redacted]</i>											

Città del richiedente: Sistemi elettronici - Città del richiedente: Bari - Richiedente: Dott. Ing. Filippo De Stefani - Via Giuseppe Garibaldi n. 30 Bari T. I.

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) - Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853  
P.I: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.es

STALETTI' FOGLIO 4 P.LLA 21/7 GRAFFATA 23/2

Sogno

Data: 21/05/2025 Ora: 10:09:04

Visita n.: 712561 Pag. 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Dati della richiesta	Comune di STALETTI (Codice:197), Provincia di CATANZARO Foglio: 4 Particolare: 21 Sub: 7
<b>INTESTATO</b> [REDACTED]	

Unità Immobiliare del RG152/2025  
[REDACTED]

DATI DI CLASSEMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI			Misur./Zona	Categoria	Classe/Cronaca	Soggetto Causale	Rendita
	Soprete Offerta	Foglio	Paticella	Sab	Zona/Cron.	A/3	1	Euro 160,27
1	4	23	7	2				
Vedere le pagine 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 417, 418, 419, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 425, 426, 427, 427, 428, 429, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 434, 435, 436, 436, 437, 438, 438, 439, 439, 440, 440, 441, 442, 442, 443, 444, 444, 445, 445, 446, 446, 447, 447, 448, 448, 449, 449, 450, 450, 451, 451, 452, 452, 453, 453, 454, 454, 455, 455, 456, 456, 457, 457, 458, 458, 459, 459, 460, 460, 461, 461, 462, 462, 463, 463, 464, 464, 465, 465, 466, 466, 467, 467, 468, 468, 469, 469, 470, 470, 471, 471, 472, 472, 473, 473, 474, 474, 475, 475, 476, 476, 477, 477, 478, 478, 479, 479, 480, 480, 481, 481, 482, 482, 483, 483, 484, 484, 485, 485, 486, 486, 487, 487, 488, 488, 489, 489, 490, 490, 491, 491, 492, 492, 493, 493, 494, 494, 495, 495, 496, 496, 497, 497, 498, 498, 499, 499, 500, 500, 501, 501, 502, 502, 503, 503, 504, 504, 505, 505, 506, 506, 507, 507, 508, 508, 509, 509, 510, 510, 511, 511, 512, 512, 513, 513, 514, 514, 515, 515, 516, 516, 517, 517, 518, 518, 519, 519, 520, 520, 521, 521, 522, 522, 523, 523, 524, 524, 525, 525, 526, 526, 527, 527, 528, 528, 529, 529, 530, 530, 531, 531, 532, 532, 533, 533, 534, 534, 535, 535, 536, 536, 537, 537, 538, 538, 539, 539, 540, 540, 541, 541, 542, 542, 543, 543, 544, 544, 545, 545, 546, 546, 547, 547, 548, 548, 549, 549, 550, 550, 551, 551, 552, 552, 553, 553, 554, 554, 555, 555, 556, 556, 557, 557, 558, 558, 559, 559, 560, 560, 561, 561, 562, 562, 563, 563, 564, 564, 565, 565, 566, 566, 567, 567, 568, 568, 569, 569, 570, 570, 571, 571, 572, 572, 573, 573, 574, 574, 575, 575, 576, 576, 577, 577, 578, 578, 579, 579, 580, 580, 581, 581, 582, 582, 583, 583, 584, 584, 585, 585, 586, 586, 587, 587, 588, 588, 589, 589, 590, 590, 591, 591, 592, 592, 593, 593, 594, 594, 595, 595, 596, 596, 597, 597, 598, 598, 599, 599, 600, 600, 601, 601, 602, 602, 603, 603, 604, 604, 605, 605, 606, 606, 607, 607, 608, 608, 609, 609, 610, 610, 611, 611, 612, 612, 613, 613, 614, 614, 615, 615, 616, 616, 617, 617, 618, 618, 619, 619, 620, 620, 621, 621, 622, 622, 623, 623, 624, 624, 625, 625, 626, 626, 627, 627, 628, 628, 629, 629, 630, 630, 631, 631, 632, 632, 633, 633, 634, 634, 635, 635, 636, 636, 637, 637, 638, 638, 639, 639, 640, 640, 641, 641, 642, 642, 643, 643, 644, 644, 645, 645, 646, 646, 647, 647, 648, 648, 649, 649, 650, 650, 651, 651, 652, 652, 653, 653, 654, 654, 655, 655, 656, 656, 657, 657, 658, 658, 659, 659, 660, 660, 661, 661, 662, 662, 663, 663, 664, 664, 665, 665, 666, 666, 667, 667, 668, 668, 669, 669, 670, 670, 671, 671, 672, 672, 673, 673, 674, 674, 675, 675, 676, 676, 677, 677, 678, 678, 679, 679, 680, 680, 681, 681, 682, 682, 683, 683, 684, 684, 685, 685, 686, 686, 687, 687, 688, 688, 689, 689, 690, 690, 691, 691, 692, 692, 693, 693, 694, 694, 695, 695, 696, 696, 697, 697, 698, 698, 699, 699, 700, 700, 701, 701, 702, 702, 703, 703, 704, 704, 705, 705, 706, 706, 707, 707, 708, 708, 709, 709, 710, 710, 711, 711, 712, 712, 713, 713, 714, 714, 715, 715, 716, 716, 717, 717, 718, 718, 719, 719, 720, 720, 721, 721, 722, 722, 723, 723, 724, 724, 725, 725, 726, 726, 727, 727, 728, 728, 729, 729, 730, 730, 731, 731, 732, 732, 733, 733, 734, 734, 735, 735, 736, 736, 737, 737, 738, 738, 739, 739, 740, 740, 741, 741, 742, 742, 743, 743, 744, 744, 745, 745, 746, 746, 747, 747, 748, 748, 749, 749, 750, 750, 751, 751, 752, 752, 753, 753, 754, 754, 755, 755, 756, 756, 757, 757, 758, 758, 759, 759, 760, 760, 761, 761, 762, 762, 763, 763, 764, 764, 765, 765, 766, 766, 767, 767, 768, 768, 769, 769, 770, 770, 771, 771, 772, 772, 773, 773, 774, 774, 775, 775, 776, 776, 777, 777, 778, 778, 779, 779, 780, 780, 781, 781, 782, 782, 783, 783, 784, 784, 785, 785, 786, 786, 787, 787, 788, 788, 789, 789, 790, 790, 791, 791, 792, 792, 793, 793, 794, 794, 795, 795, 796, 796, 797, 797, 798, 798, 799, 799, 800, 800, 801, 801, 802, 802, 803, 803, 804, 804, 805, 805, 806, 806, 807, 807, 808, 808, 809, 809, 810, 810, 811, 811, 812, 812, 813, 813, 814, 814, 815, 815, 816, 816, 817, 817, 818, 818, 819, 819, 820, 820, 821, 821, 822, 822, 823, 823, 824, 824, 825, 825, 826, 826, 827, 827, 828, 828, 829, 829, 830, 830, 831, 831, 832, 832, 833, 833, 834, 834, 835, 835, 836, 836, 837, 837, 838, 838, 839, 839, 840, 840, 841, 841, 842, 842, 843, 843, 844, 844, 845, 845, 846, 846, 847, 847, 848, 848, 849, 849, 850, 850, 851, 851, 852, 852, 853, 853, 854, 854, 855, 855, 856, 856, 857, 857, 858, 858, 859, 859, 860, 860, 861, 861, 862, 862, 863, 863, 864, 864, 865, 865, 866, 866, 867, 867, 868, 868, 869, 869, 870, 870, 871, 871, 872, 872, 873, 873, 874, 874, 875, 875, 876, 876, 877, 877, 878, 878, 879, 879, 880, 880, 881, 881, 882, 882, 883, 883, 884, 884, 885, 885, 886, 886, 887, 887, 888, 888, 889, 889, 890, 890, 891, 891, 892, 892, 893, 893, 894, 894, 895, 895, 896, 896, 897, 897, 898, 898, 899, 899, 900, 900, 901, 901, 902, 902, 903, 903, 904, 904, 905, 905, 906, 906, 907, 907, 908, 908, 909, 909, 910, 910, 911, 911, 912, 912, 913, 913, 914, 914, 915, 915, 916, 916, 917, 917, 918, 918, 919, 919, 920, 920, 921, 921, 922, 922, 923, 923, 924, 924, 925, 925, 926, 926, 927, 927, 928, 928, 929, 929, 930, 930, 931, 931, 932, 932, 933, 933, 934, 934, 935, 935, 936, 936, 937, 937, 938, 938, 939, 939, 940, 940, 941, 941, 942, 942, 943, 943, 944, 944, 945, 945, 946, 946, 947, 947, 948, 948, 949, 949, 950, 950, 951, 951, 952, 952, 953, 953, 954, 954, 955, 955, 956, 956, 957, 957, 958, 958, 959, 959, 960, 960, 961, 961, 962, 962, 963, 963, 964, 964, 965, 965, 966, 966, 967, 967, 968, 968, 969, 969, 970, 970, 971, 971, 972, 972, 973, 973, 974, 974, 975, 975, 976, 976, 977, 977, 978, 978, 979, 979, 980, 980, 981, 981, 982, 982, 983, 983, 984, 984, 985, 985, 986, 986, 987, 987, 988, 988, 989, 989, 990, 990, 991, 991, 992, 992, 993, 993, 994, 994, 995, 995, 996, 996, 997, 997, 998, 998, 999, 999, 1000, 1000, 1001, 1001, 1002, 1002, 1003, 1003, 1004, 1004, 1005, 1005, 1006, 1006, 1007, 1007, 1008, 1008, 1009, 1009, 1010, 1010, 1011, 1011, 1012, 1012, 1013, 1013, 1014, 1014, 1015, 1015, 1016, 1016, 1017, 1017, 1018, 1018, 1019, 1019, 1020, 1020, 1021, 1021, 1022, 1022, 1023, 1023, 1024, 1024, 1025, 1025, 1026, 1026, 1027, 1027, 1028, 1028, 1029, 1029, 1030, 1030, 1031, 1031, 1032, 1032, 1033, 1033, 1034, 1034, 1035, 1035, 1036, 1036, 1037, 1037, 1038, 1038, 1039, 1039, 1040, 1040, 1041, 1041, 1042, 1042, 1043, 1043, 1044, 1044, 1045, 1045, 1046, 1046, 1047, 1047, 1048, 1048, 1049, 1049, 1050, 1050, 1051, 1051, 1052, 1052, 1053, 1053, 1054, 1054, 1055, 1055, 1056, 1056, 1057, 1057, 1058, 1058, 1059, 1059, 1060, 1060, 1061, 1061, 1062, 1062, 1063, 1063, 1064, 1064, 1065, 1065, 1066, 1066, 1067, 1067, 1068, 1068, 1069, 1069, 1070, 1070, 1071, 1071, 1072, 1072, 1073, 1073, 1074, 1074, 1075, 1075, 1076, 1076, 1077, 1077, 1078, 1078, 1079, 1079, 1080, 1080, 1081, 1081, 1082, 1082, 1083, 1083, 1084, 1084, 1085, 1085, 1086, 1086, 1087, 1087, 1088, 1088, 1089, 1089, 1090, 1090, 1091, 1091, 1092, 1092, 1093, 1093, 1094, 1094, 1095, 1095, 1096, 1096, 1097, 1097, 1098, 1098, 1099, 1099, 1100, 1100, 1101, 1101, 1102, 1102, 1103, 1103, 1104, 1104, 1105, 1105, 1106, 1106, 1107, 1107, 1108, 1108, 1109, 1109, 1110, 1110, 1111, 1111, 1112, 1112, 1113, 1113, 1114, 1114, 1115, 1115, 1116, 1116, 1117, 1117, 1118, 1118, 1119, 1119, 1120, 1120, 1121, 1121, 1122, 1122, 1123, 1123, 1124, 1124, 1125, 1125, 1126, 1126, 1127, 1127, 1128, 1128, 1129, 1129, 1130, 1130, 1131, 1131, 1132, 1132, 1133, 1133, 1134, 1134, 1135, 1135, 1136, 1136, 1137, 1137, 1138, 1138, 1139, 1139, 1140, 1140, 1141, 1141, 1142, 1142, 1143, 1143, 1144, 1144, 1145, 1145, 1146, 1146, 1147, 1147, 1148, 1148, 1149, 1149, 1150, 1150, 1151, 1151, 1152, 1152, 1153, 1153, 1154, 1154, 1155, 1155, 1156, 1156, 1157, 1157, 1158, 1158, 1159, 1159, 1160, 1160, 1161, 1161, 1162, 1162, 11								

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Indirizzo	VIA GARIBOLDI n. 30 Piano T-1	Partita	Mod.58	-
Notifica				

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 16/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					DATI IDENTIFICATIVI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	21	23	7		A/3	1	4 vani	Euro 165,27	VARIAZIONE del 16/03/2016 Pratica n. CZ0023629 in atti da 16/03/2016 GIAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 7795,1/2016)										
Indirizzo																					
Notifica																					

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					DATI IDENTIFICATIVI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	23	21	2		A/3	1	4 vani	Euro 165,27	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2011 Pratica n. CZ0066447 in atti dal 10/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 8012,1/2011)										
Indirizzo																					
Notifica																					

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					DATI IDENTIFICATIVI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	23	21	2		A/3	1	4 vani	Euro 165,27	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2000 in atti da 30/03/2000 COMPROVENDITA (n. 599,1/2000)										
Indirizzo																					
Notifica																					



Dipendenze Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Terremeri  
Kenyi | Caselli

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 21/05

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Date: 21/08/2025 00:00:10.09 04 pg: 3 35000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Società Ufficio	Foglio	Partecella	Sub	Zona Com.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Costruita	Rendita	Supposte rientri esigibili del 30/06/1987
1	4	23 21	3 7		A/3	1	4 vend		1.364		

<sup>1</sup> Quest'azione alle date della nostra decisa del 20 settembre 1911.

卷之三

N.	DATI ANagrafici	CODIFICA	BANCA CONSORZIO
1	[REDACTED]	[REDACTED]	11) Pratica 11 BANCA CONSORZIO REAL

COMITATO CONFERENZIALE  
Preganziol (SO) (SO) (SO) il 22/07/2001

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Gimfalco (cz) - Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell. 3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.es



Data 29/05/2019 - n. T30078 - Richiedente: DSTTFFFT3H2NC0520

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Catanzaro**

Scheda n. 1 Scala 1:200

DENOMINAZIONE prototattiva n. C20021995 dat. 12/12/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stalettì

Via Garibaldi

civ. 30

Identificazione Catastale:

Sedile:  
Foglio: 4  
Particella: 21  
Subparte: 2

Cognome da:

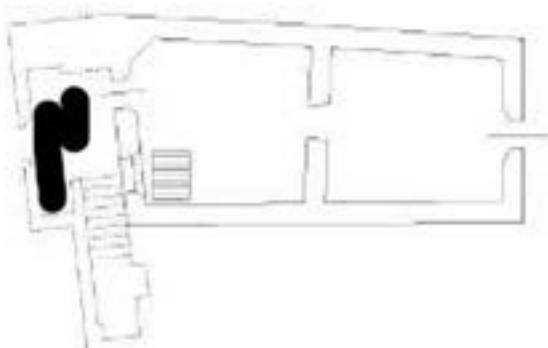
Invitato all'altro:  
Architetti

Prov. Catanzaro

N. 1900

Pianta terreno

m. (10)



Pianta piano

m. (10)



NORD



Unità planimetrica in mt.

Data 29/05/2019 - n. T30078 - Richiedente: DSTTFFFT3H2NC0520

Titolo scheda 1 - Perito(a) di acquisizione: AH2100297 - Perito(a) stampa richiesto: AH2100297

Codice del Noleggiatore: Richiedente 20012015 - Comune di STALETTI (RG) - c. Regalo 4 - Ricadi 21 - Isole d'Elba 21 - Via giudiceo  
VIA GIUDICEO GAMBARDELLA, 30 Bari T1

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) - Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.de.stefani@ingpec.es





Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Segue  
Data: 21/05/2025 Ora: 10.10.28

Visrana: T124086 Page: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

indirizzo	VIA GARIBOLDI n. 34 Piano T. 1
Notifica	Partita Mod.38

Situazione dell'unità immeobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Caustale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.
1		4	21 22	5			A/6	2	1,5 vani	Totale: 60 m <sup>2</sup> arie esuse scorrive +3%: 57 m <sup>2</sup>	Euro 28,66	

Partita	Mod. S8	C.
VIA GARIBOLDI 11 - 34130 Trieste		
Nominativa		

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2011

**Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2000**

**DATI IDENTIFICATIVI**

DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSEMENTO			DATI DI VENDITA	
N.	Sezione Ufficina	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>	<b>4</b>	<b>22</b>	<b>5</b>				<b>A6</b>	<b>2</b>	<b>1,5</b> vani		Euro <b>28,66</b> <b>L. 55.500</b>

VIA GIUSEPPE GARIBOLDI n. 14 Piano T1  
indirizzo

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2000 in atti dal  
30/03/2000 COMPRAVENDITA n. 5092 / 1/2000



Direzione Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Giuridici

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Data: 21/05/2025 Ora: 10:10:28 pag: 3 Segno

Visto n. TI240866 Pag: 3

Nazionale			Pec	data	Unità di misura
<i>A questo documento non sono associate</i>					

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI INFORMANTI DA			
	Sogno Unico	Figlio	Particella	Sub	Zona Cens.	Mmto Zona	Categoria	Causa Considerata	Superficie Costruita	Rendita		
1	4	22	5				A6	2	1,5 vani		L. 88.400	VARIANTE del 01/01/1992 Variante del quale nascita
Indirizzi Nazionali		VIA GIOVANNI S. DI PIETRO, 1										

#### Situazione dell'unità immobiliare dell'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI INFORMANTI DA			
	Sogno Unico	Figlio	Particella	Sub	Zona Cens.	Mmto Zona	Categoria	Causa Considerata	Superficie Costruita	Rendita		
1	4	21	5				A6	2	1,5 vani		L. 87	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzi Nazionali		VIA GIOVANNI S. DI PIETRO, 1										

I. Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

N.	DATI ANALOGICI	CELESTE PEC/MAIL	LIBERTY ECONOMY MAIL
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] (1) Prezzo: [REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] (1) Prezzo: [REDACTED]

#### Situazione degli intestati dal 23/03/2009

N.	DATI ANALOGICI	CELESTE PEC/MAIL	LIBERTY ECONOMY MAIL
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] (1) Prezzo: [REDACTED]

Visto n. TI240866 Pag: 3



**Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025**

DATI DEI RIVANTISTI A		Atto del 21/05/2009 relativo all'acquisto di un terreno da parte dell'Impianto idroelettrico CAVALLI DEL MIO SOCCO Socia CAVALLI S.p.A. (CZ) Registro n. 87168 - COMPROVANTE ITA Trascrizione n. 8092 L/2000 in data 08/09/2000		Fine	
Situazione degli interessati relativi ad atto del 12/07/1981 (antecedente all'impianto idroelettrico)		DATT ANALOGHEZIA		DATTETTI FONDRIBENAI	
N.	Cognome e Nome	N.	Cognome e Nome	N.	Cognome e Nome
1	[REDACTED]	1	[REDACTED]	1	[REDACTED]
DATT DEI RIVANTISTI A	Dattamento del 12/07/1981 Natura in atto dal 21/12/1980 Registro n. 10350 Registro NASSI SNAV/LE Soc. SOVENTATO (CZ) Registro n. 1375 del 25/07/1984		[REDACTED]		
Situazione degli interessati dall'impianto idroelettrico		DATT ANALOGHEZIA		DATTETTI FONDRIBENAI	
N.	Cognome e Nome	N.	Cognome e Nome	N.	Cognome e Nome
1	[REDACTED]	1	[REDACTED]	1	[REDACTED]
DATT DEI RIVANTISTI A	Dattamento del 12/07/1981 Natura in atto dal 21/12/1980 Registro n. 10350 Registro NASSI SNAV/LE Soc. SOVENTATO (CZ) Registro n. 1375 del 25/07/1984		[REDACTED]		

Visura telematica

\* Codice Fiscale Valtato in Anatole Trebularis.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte perimetrali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cf. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Ginifalco (cr) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853  
P.I: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.de.stefani@ingpec.ca

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) – Tel. e Fax: 0968. 749044 - cell: 3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanisfilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefanis@pec.ingepc.eu

## **QUESITO N. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO N. 1:** Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare ubicato nel pieno centro storico del comune di Stalettì alla via Garibaldi n. 28, piano terra, primo e secondo, confinante a nord con la particella identificata al NCEU del comune di Stalettì al foglio n. 4 mappale n. 624, ad ovest con la via Giuseppe Garibaldi e a sud con la particella identificata al NCEU del comune di Stalettì al foglio n. 4 mappale n. 24 e la via Giuseppe Garibaldi. Il compendio immobiliare esente da concessione edilizia in quanto realizzato prima del settembre 1967, è composto dalle particelle di seguito indicate:

- ✓ **NCEU comune di Stalettì foglio n. 4 particella 21 sub 8**, unità immobiliare posta al piano secondo in una zona centrale della particella 21 raggiungibile mediante scala di ingresso dopo l'attraversamento di un porticato. L'unità in oggetto è un appartamento costituito da ingresso, sala da pranzo, cucina e al piano leggermente rialzato da due camere da letto e da wc con altezza pari ad H=2,90 ml. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- ✓ **NCEU comune di Stalettì foglio n. 4 particella 21 sub 1**, l' unità immobiliare è posta al piano terra e primo nella zona nord - est della particella 21, Il piano primo è raggiungibile mediante scala dopo l'attraversamento di un porticato ed è costituito da ingresso, sala da pranzo, cucina e al piano leggermente rialzato da due camere da letto e da wc con altezza pari ad H=2,90, mentre il piano terra si raggiunge attraverso una botola presente in una piccola stanza adiacente alla sala da pranzo ed è costituito da un doppio locale legnaia, da una cantina e da una dispensa. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- ✓ **NCEU comune di Stalettì foglio n. 4 particella 21 sub 4 graffata 23 sub 1**, l'unità immobiliare è posta al piano terra e primo nella zona sud - est della particella 21. Il piano terra si raggiunge attraverso via Garibaldi attraversando un arco in pietra ed è costituito da un ingresso e da tre stanze poste consecutivamente e di altezza variabile da H=2,20 ad H=3,00, mentre il piano primo è raggiungibile mediante scala di ingresso dopo l'attraversamento dello stesso porticato della particella 21 sub 1 ed è costituito da ingresso, da una stanza e al piano leggermente rialzato da altre due stanze, da un wc e un terrazzino con altezza variabile da H=3,5 ad H=2,50. Attualmente questa unità immobiliare risulta un rudere sia a piano terra che a primo piano. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
- ✓ **NCEU comune di Stalettì foglio n. 4 particella 21 sub 7 graffata 23 sub 2**, l'unità immobiliare è posta al piano terra e primo nella zona centrale della particella 21 raggiungibile attraverso una porta di ingresso a cui si accede attraverso un piccolo atrio individuato catastalmente con la particella 23/2 adiacente alla piazzetta di via Garibaldi. Il piano terra è

costituito da due stanze di H=2,70 così come il piano primo raggiungibile attraverso una botola e una scaletta in legno con H=3,30. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

- ✓ **NCEU comune di Stalettì foglio n. 4 particella 21 sub 5 graffata 22,** l'unità è posta al piano terra e primo della zona ovest della particella 21. Il piano terra con H=2,15 è raggiungibile mediante porta in legno prospiciente via Garibaldi mentre al piano primo con H=2,55 si accede o attraverso una botola presente tra piano terra e primo o mediante una rampa di scale prospiciente via Garibaldi. Sia il piano terra che il primo piano sono costituiti da una singola stanza. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**PREZZO BASE: € 141.268,33**

**QUESITO N. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 8

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
[REDACTED]	[REDACTED]	08/05/1991	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1991 Trascrizione in atti dal 23/06/1993 Repertorio n.: 64156 Rogante: GEMINI MARIA GRAZI Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 8510.1/1991)

NB: L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 64156 DEL 08/05/1991  
E' STATO ALLEGATO NELLA RELAZIONE PERITALE DEPOSITATA NEL 2018

NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 1

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
1) [REDACTED]	[REDACTED]		
2) [REDACTED]	[REDACTED]		
3) [REDACTED]	[REDACTED]		
4) [REDACTED]	[REDACTED]	24/12/1997	ATTO DI COMPRAVENDITA del 24/12/1997 Repertorio n.: 44469 Rogante: NOT. R. GUGLIELMO TRASCRITTO A CATANZARO IL 29/12/1997 AI NUMERI 25503/21221

NB: L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 44469 DEL 24/12/1997  
E' STATO ALLEGATO NELLA RELAZIONE PERITALE DEPOSITATA NEL 2018

NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 4 graffata 23 sub 1

<b>Da Proprietà</b>	<b>A Proprietà</b>	<b>dal</b>	<b>Tipo atto</b>
1) [REDACTED]	[REDACTED]		ATTO DI COMPRAVENDITA del 24/12/1997 Repertorio n.: 44469 Rogante: NOT. R. GUGLIELMO TRASCRITTO A CATANZARO IL 29/12/1997 AI NUMERI 25503/21221
2) [REDACTED]	[REDACTED]	24/12/1997	
3) [REDACTED]	[REDACTED]		

NB: L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 44469 DEL 24/12/1997  
E' STATO ALLEGATO NELLA RELAZIONE PERITALE DEPOSITATA NEL 2018

NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 7 graffata 23 sub 2

<b>Da Proprietà</b>	<b>A Proprietà</b>	<b>dal</b>	<b>Tipo atto</b>
[REDACTED]	[REDACTED]	22/05/2001	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/2001 protocollo n. CZ0157833 Voltura in atti dal 24/09/2012 Repertorio n.: 77888 Rogante: GUGLIELMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione: UR Sede: CATANZARO n: 1830 del 07/06/2001 ATTO DI RETTIFICA (n. 10183.2/2012)
[REDACTED]	[REDACTED]	23/03/2000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2000 Trascrizione in atti dal 30/03/2000 Repertorio n.: 67105 Rogante: GUGLIELMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5092.1/2000)
[REDACTED]	[REDACTED]	12/07/1984	Atto di donazione del 12/07/1984 Voltura in atti dal 21/12/1989 Repertorio n.: 10310 Rogante: NASO NATALE Sede: SOVERATO Registrazione: UR Sede: SOVERATO n: 1375 del 23/07/1984 (n.1/1985)

NB: SONO STATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE DEL 2018:

- L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 77888 DEL 22/05/1991;
- L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 67105 DEL 23/03/2000;
- L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 10310 DEL 21/12/1989;

NCEU comune di Stalettì foglio n. 4 particella 21 sub 5 graffata 22

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
[REDACTED]	[REDACTED]	22/05/2001	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/2001 protocollo n. CZ0157833 Voltura in atti dal 24/09/2012 Repertorio n.: 77888 Rogante: GUGLIELMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione: UR Sede: CATANZARO n: 1830 del 07/06/2001 ATTO DI RETTIFICA (n. 10183.2/2012)
[REDACTED]	[REDACTED]	23/03/2000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2000 Trascrizione in atti dal 30/03/2000 Repertorio n.: 67105 Rogante: GUGLIELMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5092.1/2000)
[REDACTED]	[REDACTED]	12/07/1984	Atto di donazione del 12/07/1984 Voltura in atti dal 21/12/1989 Repertorio n.: 10310 Rogante: NASO NATALE Sede: SOVERATO Registrazione: UR Sede: SOVERATO n: 1375 del 23/07/1984 (n.1/1985)

NB: SONO STATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE DEL 2018:

- L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 77888 DEL 22/05/1991;
- L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 67105 DEL 23/03/2000;
- L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 10310 DEL 21/12/1989;

**QUESITO N. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Per quanto riguarda la verifica della regolarità urbanistica degli immobili pignorati abbiamo:

**LOTTO N. 1**

In relazione all'art. 172 bis (numeri 7,8 e 9) dis. Att. Cpc possiamo affermare che l'immobile:

- A. Non risulta abusivo;
- B. Non è gravato da censo, livello o uso civico;
- C. Non vi sono spese di gestione o di manutenzione e/o altre, né altri procedimenti giudiziari su tale bene.

L'epoca di realizzazione dell'immobile risale presumibilmente ai primi anni del 1900, in ogni caso prima del 01/09/1967 così come indicato dal certificato rilasciato dal comune di Staletti e già allegato alla relazione peritale nel 2018. In ogni caso il compendio con tutte le unità immobiliari risulta esente da titolo abilitativo in quanto realizzato prima del settembre 1967 e quindi risulta REGOLARE dal punto di vista urbanistico.

**QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile****Lotto n. 1**

Il lotto n.1 è disabitato e risulta in possesso [REDACTED] ha provveduto a rendere accessibile il compendio al sottoscritto perito.

**QUESITO N. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.****Lotto n. 1**

Dalla ispezione ipotecaria effettuata e allegata alla presente relazione si evince che il lotto n. 1 per ogni unità immobiliare che lo costituisce è gravato dalle seguenti trascrizioni e iscrizioni ipotecarie:

**FOGLIO 4 PARTICELLA 21 SUB 1**

- TRASCRIZIONE del 29/12/1997 - Registro Particolare 21221 Registro Generale 25503 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 44469 del 24/12/1997- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico;
- TRASCRIZIONE del 12/09/2007 - Registro Particolare 10363 Registro Generale 16498 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 11/407 del 22/05/1992 – ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE – Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 1318 Registro Generale 13360 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1415 del 06/11/2015 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 427 del 09/04/2021 (CESSIONE DI CREDITO);
- ✓ TRASCRIZIONE del 20/12/2017 - Registro Particolare 12737 Registro Generale 16573 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 6398 del 28/11/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ✓ ISCRIZIONE del 26/07/2019 - Registro Particolare 955 Registro Generale 10001 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108259 del 17/07/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 02/01/2020 - Registro Particolare 8 Registro Generale 11 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108525 del 12/12/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 31/01/2024 - Registro Particolare 99 Registro Generale 1541 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109920

del 19/01/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;

- ✓ ISCRIZIONE del 17/02/2025 - Registro Particolare 283 Registro Generale 2214 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110884  
del 27/01/2025 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ Nessuna trascrizione di domande giudiziali;
- ✓ Nessun provvedimento impositivo di vincolo storico-artistico;
- ✓ Nessun regolamento condominiale;
- ✓ Nessun atto di servitù;

#### **FOGLIO 4 PARTICELLA 21 SUB 1**

- TRASCRIZIONE del 29/12/1997 - Registro Particolare 21221 Registro Generale 25503 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 44469 del 24/12/1997- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico;
- TRASCRIZIONE del 12/09/2007 - Registro Particolare 10363 Registro Generale 16498 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 11/407 del 22/05/1992 – ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE – Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 1318 Registro Generale 13360 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1415 del 06/11/2015 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 427 del 09/04/2021 (CESSIONE DI CREDITO);
- ✓ TRASCRIZIONE del 20/12/2017 - Registro Particolare 12737 Registro Generale 16573 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 6398 del 28/11/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ✓ ISCRIZIONE del 26/07/2019 - Registro Particolare 955 Registro Generale 10001 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108259  
del 17/07/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;

- ✓ ISCRIZIONE del 31/01/2024 - Registro Particolare 99 Registro Generale 1541 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109920 del 19/01/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 17/02/2025 - Registro Particolare 283 Registro Generale 2214 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110884 del 27/01/2025 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ Nessuna trascrizione di domande giudiziali;
- ✓ Nessun provvedimento impositivo di vincolo storico-artistico;
- ✓ Nessun regolamento condominiale;
- ✓ Nessun atto di servitù;

**FOGLIO 4 PARTICELLA 21 SUB 4 E 23 SUB 1****FOGLIO 4 PARTICELLA 21 SUB 7 E 23 SUB 2****FOGLIO 4 PARTICELLA 21 SUB 5 E 22**

- ✓ TRASCRIZIONE del 29/03/2000 - Registro Particolare 5092 Registro Generale 6406 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 67105 del 23/03/2000 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 8516 del 30/05/2001;
- ✓ Rettifica a TRASCRIZIONE del 30/05/2001 - Registro Particolare 8516 Registro Generale 10669 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 77888 del 22/05/2001 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico - Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5092 del 2000;
- ✓ ISCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 1318 Registro Generale 13360 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1415 del 06/11/2015 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 427 del 09/04/2021 (CESSIONE DI CREDITO);
- ✓ TRASCRIZIONE del 20/12/2017 - Registro Particolare 12737 Registro Generale 16573 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 6398 del

28/11/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI;

- ✓ ISCRIZIONE del 26/07/2019 - Registro Particolare 955 Registro Generale 10001 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108259 del 17/07/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 31/01/2024 - Registro Particolare 99 Registro Generale 1541 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109920 del 19/01/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 17/02/2025 - Registro Particolare 283 Registro Generale 2214 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110884 del 27/01/2025 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ Nessuna trascrizione di domande giudiziali;
- ✓ Nessun provvedimento impositivo di vincolo storico-artistico;
- ✓ Nessun regolamento condominiale;
- ✓ Nessun atto di servitù;

**QUESITO N. 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**

Da opportune indagini catastali si può affermare che i beni pignorati facenti riferimento al Lotto n. 1, ricadenti nel comune di Stalettì, non ricadono in suolo demaniale

**QUESITO N.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

I beni pignorati facenti riferimento al Lotto n. 1 ricadenti nel comune di Stalettì non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**QUESITO N.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'immobile identificato con il Lotto n. 1 risulta in stato di abbandono per cui:

- Non vi sono alcune spese di gestione o manutenzione e/o altre spese;
- Non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari, oltre al presente 152/2017, a carico di questo lotto.

### **QUESITO N.12: procedere alla valutazione dei beni**

Vari ed articolati sono i criteri di stima adottabili per la valutazione degli immobili a seconda dei casi e dei parametri di valutazione; nel nostro caso quello che riteniamo applicabile è il “Procedimento analitico di stima o della capitalizzazione del reddito”;

Questo procedimento di stima si basa sulla capacità degli immobili di produrre un reddito, reale o presunto, che consente di risalire al suo valore di mercato, reddito che debitamente decurtato dalle spese e diviso il saggio di capitalizzazione ci darà il valore di mercato:

$$Vm = \frac{RN}{S}$$

Dove

Vm = Valore di mercato

RN = Reddito netto

S = Saggio di capitalizzazione

La determinazione del reddito netto dipende in parte dall’ubicazione degli immobili, e dalla loro possibilità di sfruttamento, in parte dalla consistenza delle singole unità, dai metodi costruttivi, dalle destinazioni, dalle rifiniture, dal grado di manutenzione e quant’altro. Pertanto alle unità immobiliari di che trattasi si assegna un reddito annuo ricavabile in base alle loro caratteristiche, ammontante a € 19,20 per metro quadro ricavabile considerando il valore di locazione minimo per abitazioni di tipo economico della tabella delle quotazioni immobiliari dell’agenzia delle entrate ridotto del 50% per le condizioni attuali dell’immobile, da cui vanno detratte tutte le spese necessarie per la gestione che, nel complesso, riguardano la manutenzione, l’ammortamento, l’assicurazione, l’amministrazione dei servizi, le tasse e le imposte varie, oltre le quote ideali per sfitti e inesigibilità.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 2

Prefettura: CATANZARO

Comune: STALETTI

Fascia/Terrazza/Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: II

Microzona catastale n. 11

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	1100	L	3,4	4,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	970	L	3,2	4,3	N
Ville e Villini	NORMALE	930	1250	L	4,1	5,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAUSOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (Nl ovvero Lorda L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (Nl ovvero Lorda L).
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per la tipologia Box, Posti auto ed Autofficine non risulta significativa il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozio il giudizio O/N 75 è da intendersi riferito alla posizione commerciale o non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

## Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alle superficie Netta (Nl ovvero Lorda L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (Nl ovvero Lorda L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in genere, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comitato di senso del D.P.R. n. 130 del 23 marzo 1988.

La percentuale di incidenza di tali spese, ricavate dalla sommatoria di quelle medie tabellari di ogni singola voce, può indicarsi al 30% del reddito lordo. Per la determinazione del saggio di capitalizzazione vari e complessi sono i fattori e gli elementi che ne disciplinano la scelta, oscillante da un minimo ad un massimo a seconda delle certezze e del tipo di investimento. Il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2%, relativo a costruzioni di lusso, ed il 6%, relativo a costruzioni ultra economiche e popolari. Pertanto il nostro saggio può determinarsi al 6,00%.

Ricordiamo che per il lotto n. 1 la superficie commerciale calcolata è:

FOGLIO	P.LLA	SUP. COMMERCIALE MQ
4	21/8	119,02
4	21/1	216,58
4	21/4 23/1	128,85
4	21/7 23/2	143,05
4	21/5 22	34,77

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq 642,27**

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Quindi in definitiva si ha:

Superficie commerciale=642,27 mq

Reddito unitario: € 19,20 per metroquadro;

Reddito annuo lordo: mq 642,27 x € 19,20= € 12.331,58

Reddito annuo netto: € 12.331,58– (12.331,58x 30%) = € 8.632,10

Saggio di capitalizzazione: 0,06

**VALORE : € 8.632,10 / 0,06 = € 143.868,33**

Diconsi euro Centoquarantatremilaottocentosessantotto/33

SI RICAVA UN VALORE A MQ PARI A € 224,00

Dal valore ricavato bisogna detrarre le spese per la redazione dell'APE che ammontano ad € 2600,00.

Per cui abbiamo:

PREZZO A BASE D'ASTA: 143.868,33-2600,00= € 141.268,33

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO N. 1 = € 141.268,33**

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

**QUESITO N.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Lotto n. 1

Il lotto n. 1 non rientra nel caso di quota indivisa.

**QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Si allega alla presente relazione certificato della camera di commercio [REDACTED]  
soggetto eseguito nella procedura 152/2017.

➤ **RELAZIONE LOTTO N. 2**

**QUESITO N. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

**LOTTO N. 2 COMUNE DI MONTEPAONE**

FOGLIO	P.LLA	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
18	383/11	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1

Tab n. 1: Diritti reali comune di Montepaone

**NB: IL DIRITTO REALE INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CORRISPONDE A QUELLO IN TITOLARITA' DELL'ESECUTATO IN FORZA DELL'ATTO DI ACQUISTO TRASCRITTO IN SUO FAVORE**

**NB: L'OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E' LA PARTICELLA IDENTIFICATA NELLA TABELLA N. 1, AL RIGUARDO SI PRECISA LA PRESENZA DI "DIFFORMITA' SOSTANZIALI" DELLA SITUAZIONE DI FATTO ANALIZZATA NEL 2018 RISPETTO ALLA SITUAZIONE ANALIZZATA NEL 2025 E ANCHE RISPETTO LA PLANIMETRIA CATASTALE.**

Per una migliore individuazione si riporta di seguito la sovrapposizione tra ortofoto e planimetria catastale del bene pignorato

**LOTTO N. 2 COMUNE DI MONTEPAONE**



Figura n.1: Sovrapposizione ortofoto - planimetria catastale lotto n. 2

Come si può notare dalla figura n. 1 il lotto n. 2 confina a Nord con la particella identificata catastalmente al NCEU del Comune di Montepaone al foglio 18 mappale n. 383/12, ad est con via degli Oleandri e a sud con la particella del NCEU n. 77

**QUESITO N. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

**LOTTO N. 2**

<b>Comune di Montepaone FOGLIO</b>	<b>P.LLA</b>
18	383/11



Foto n. 1: Prospetto principale plla 383/11

Il bene sottoposto a pignoramento e identificato dal sottoscritto come Lotto n. 2 è situato nel comune di Montepaone in via degli Oleandri al civico 18. E' la parte sud di una villa a schiera costituita da tre piani fuori terra separata dal mare proprio da via degli Oleandri.

Rispetto la planimetria rilevata nel 2018 si è potuto riscontrare una variazione nella zona dell'atrio. Quest'ultimo infatti è stato chiuso e unito con il deposito attraverso travetti in legno e pannelli coibentati. Sulla copertura sono stati ricavati anche dei lucernai.



Foto 2: Particolare modifiche atrio



Foto 3: Particolare modifiche atrio

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evincono diverse difformità sostanziali e importanti al piano secondo sottotetto.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un ampio giardino prospiciente l'ingresso della

struttura dal quale si raggiunge un ampio portico in legno.

Attraversando il portico si raggiunge un deposito e ripostiglio adiacenti la cucina. Il piano terra è costituito da un'ampia sala da pranzo – soggiorno, da un ripostiglio e wc e da una cucina altrettanto spaziosa.

Dalla sala da pranzo – soggiorno attraverso una scala in cemento armato si raggiunge il piano primo. Il piano primo è costituito da un ampio balcone, da tre camere da letto e da wc.

Sempre attraverso una scala in cemento armato si raggiunge il piano sottotetto costituito da balcone dal lato est, da tre camere da letto, cabina armadio e wc.

L'immobile in oggetto si presenta in ottime condizioni sia per quanto riguarda le finiture che per quanto riguarda la manutenzione delle stesse. Per tutti i piani descritti precedentemente abbiamo intonaci tirati a fino, pavimentazione in gres porcellanato, infissi di finestre alcune in alluminio e altre in legno, porte in legno tamburato, rivestimenti bagni in perfetto stato di manutenzione. Impianti elettrico e idrico – sanitario a norma e funzionanti regolarmente. E' presente a piano terra impianto di condizionamento mentre ai piani superiori sono installati diversi condizionatori. Come si evince chiaramente dalla documentazione fotografica la qualità dei materiali pavimentazione, rivestimenti, infissi di porte e finestre insieme alle finiture in generale è di un livello qualitativo medio alto. Dalle ricerche effettuate non è si è riscontrato alcun Attestato di Prestazione Energetica la cui redazione ha un costo pari a € 800,00 oltre cassa previdenziale.

Di fatto quindi oltre alla modifiche effettuate nell'atrio rispetto al 2018 la situazione non è assolutamente mutata.

## CALCOLO SUPERFICI

PIANO TERRA

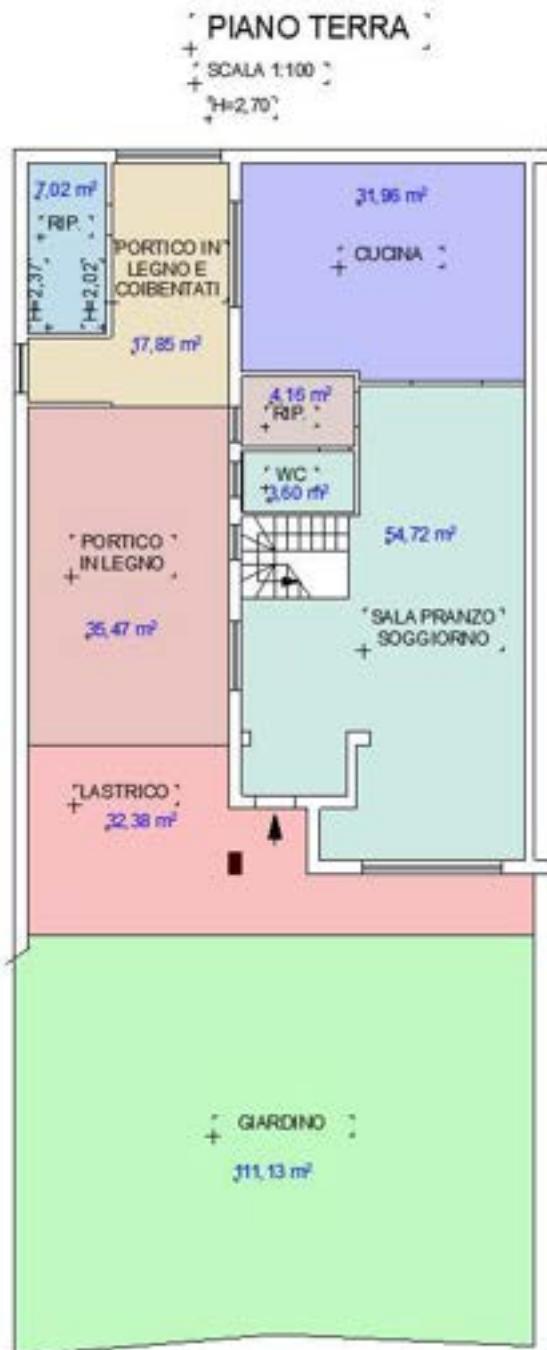


Figura 2: Calcolo superfici

Sala pranzo - Soggiorno	mq	54,72
Cucina	mq	31,96
Rip. Interno	mq	4,16
Wc	mq	3,60
Rip. Esterno	mq	7,02
Portico in Coibentati	mq	17,85
Portico in legno	mq	35,55
Lastrico	mq	32,38
Giardino	<u>mq</u>	<u>111,13</u>
SUPERFICIE NETTA	mq	298,37
SUPERFICIE LORDA	mq	326,13

La superficie commerciale del piano terra viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	Superficie	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
18	383/11	Terra/Sala pranzo - Soggiorno	54,72	100%	54,72
18	383/11	Terra/ Cucina	31,96	100%	31,96
18	383/11	Terra/ WC	3,60	100%	3,60
18	383/11	Terra/Rip. Interno	4,16	35%	1,41
18	383/11	Terra/Portico in Coibentati	17,85	35% fino a 25mq oltre 10%	6,25
18	383/11	Terra/ Rip. Esterno	7,02	20%	1,40
18	383/11	Terra/Lastrico	32,38	10% fino a 25mq oltre 2%	2,65
18	383/11	Terra/Giardino	111,13	10% fino a 25mq oltre 2%	4,22
18	383/11	Terra/Portico	35,55	35% fino a 25mq oltre 10%	9,80
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOT</b>					<b>116,01</b>

PIANO PRIMO**PIANO PRIMO****SCALA 1:100****H=2,70**

Figura n. 3: Calcolo superfici

Letto 1		mq	15,23
Letto 2		mq	15,19
Letto 3		mq	8,52
Corridoio		mq	1,83
WC		mq	7,08
Terrazzo		mq	27,16
Balcone		mq	5,25
SUPERFICIE NETTA		<u>mq</u>	<u>80,26</u>
SUPERFICIE LORDA		mq	99,61

La superficie commerciale del piano primo viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	Superficie	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
18	383/11	Primo/Letto 1	15,23	100%	15,23
18	383/11	Primo/Letto 2	15,19	100%	15,19
18	383/11	Primo/Letto 3	8,52	100%	8,52
18	383/11	Primo/Corridoio	1,83	100%	1,83
18	383/11	Primo/WC	7,08	100%	7,08
18	383/11	Primo/Terrazzo.	27,16	25%	6,79
18	383/11	Primo/Balcone	5,25	25%	1,31

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOT** **55,95**

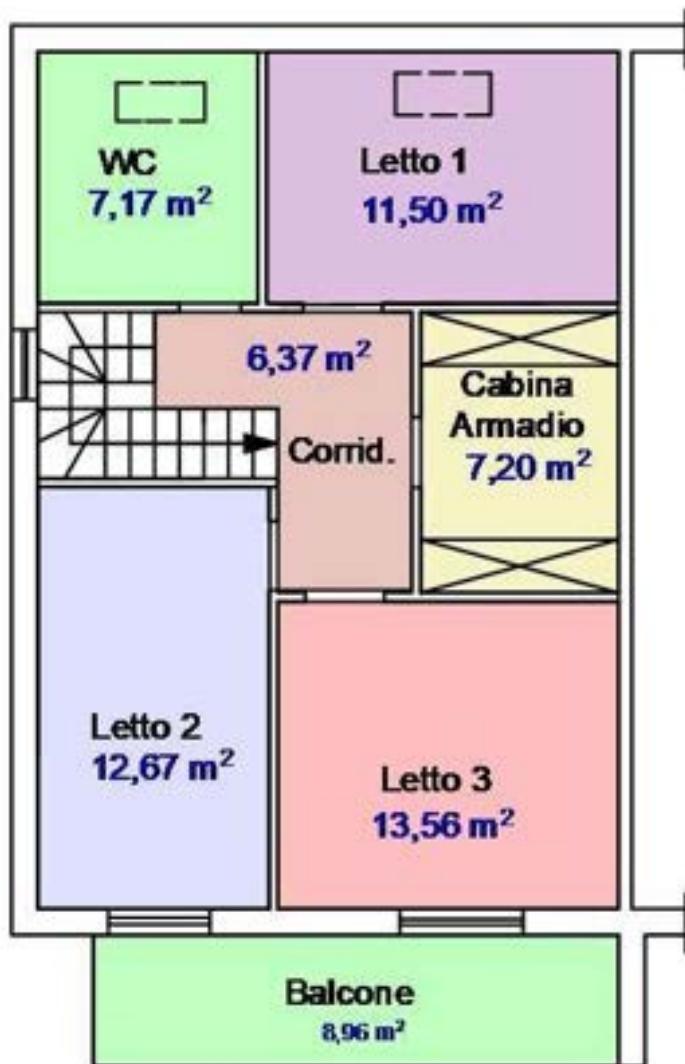
PIANO SOTTOTETTO**PIANO SOTTOTETTO****SCALA 1:100****H=2,40**

Figura n. 4: Calcolo superfici

Letto 1		mq 11,50
Letto 2		mq 12,67
Letto 3		mq 13,56
Corridoio		mq 6,37
WC		mq 7,17
Balcone		mq 8,96
Cabina armadio		<u>mq 7,20</u>
SUPERFICIE NETTA		mq 67,43
SUPERFICIE LORDA		mq 73,00

La superficie commerciale del piano sottotetto viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	Superficie	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
18	383/11	Sottotet./Letto 1	11,50	100%	11,50
18	383/11	Sottotet./Letto 2	12,67	100%	12,67
18	383/11	Sottotet./Letto 3	13,56	100%	13,56
18	383/11	Sottotet./Corridoio	6,37	100%	6,37
18	383/11	Sottotet./WC	7,17	100%	7,17
18	383/11	Sottotet./Balcone	8,96	25%	2,24
18	383/11	Sottotet./Cabina Armadio	7,20	35%	2,52

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOT 56,03**

#### **RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE COMUME DI MONTEPAONE LOTTO N. 2**

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	SUP. COMMERCIALE MQ
18	383/11	TERRA	116,01
18	383/11	PRIMO	55,95
18	383/11	SOTTOTETTO	56,03

***SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq 227,99***

**QUESITO N. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

LOTTO N.2

<b>NCEU Comune di Montepaone FOGLIO</b>	<b>P.LLA</b>
18	383/11

**NB: L'IMMOBILE INDIVIDUATO AL NCEU DEL COMUNE DI MONTEPAONE AL FOGLIO 18 P.LLA 383 E' STATO REALIZZATO SU UN TERRENO IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL NCT DEL COMUNE DI MONTEPAONE AL FOGLIO 18 P.LLE 65 E 169.** DI SEGUITO VIENE EVIDENZIATA, ATTRAVERSO I CERTIFICATI CATASTALI E ATTRAVERSO COPIA DEL FRONTESPIZIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA, LA STORIA DEL COMPENDIO PIGNORATO NEL COMUNE DI STALETI'. PER TALI UNITA' IMMOBILIARI RISULTA:

- ESATTA CORRISPONDENZA FORMALE TRA DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE CON LE RISULTANZE CATASTALI;
- NON VI SONO VARIAZIONI RICHIESTE DALL'ESECUTATO O DA TERZI O DISPOSTE DALL'UFFICIO CHE SIANO INTERVENUTE IN UN MOMENTO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEI DATI RIPORTATI CORRETTAMENTE NEL PIGNORAMENTO;
- VI SONO DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI CON LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE AL PIANO TERRA ED IN PARTICOLARE AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO DOVE VI E' UNA DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA CHE E' COMPLETAMENTE ASSENTE IN PLANIMETRIA CATASTALE. TALE SITUAZIONE DI DIFFORMITA' VERRA' MEGLIO EVIDENZIATA DI SEGUITO.
- IL COSTO PER ELIMINARE LE DIFFORMITA' TRA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E SITUAZIONE CATASTALE CONSISTE IN UN DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, QUESTO SARA' POSSIBILE SE E SOLO SE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO L'IMMOBILE RISULTA REGOLARE (VEDI QUESITO N. 6) IL COSTO PER UN DOCFA E' DI € 600,00 OLTRE CP COME PER LEGGE.

Data: 21/05/2025 Ora: 10:13:47 Segno  
 Visura n. T127571 Pag. 1

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025**

Dati della richiesta	
Commune di MONTTEPONE (Città)	Visura storica per immobile
Prefisso di CAIANZO	

Foglio: 18 Particolari: 385 Sub.: II

INTESTATO

Unità immobiliare dal 09/11/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sedile/sez. L'ipotesi	Foglio	Particella	Stab	Zona Com.	Micro Zona	Categoria	Classe	Concessione	Significato Catastico	Rendita		
1	18	385	II				A/7	U	3 anni	Terme: 711 er Distan- za: 3000m ealtezza: 200m significato:	Euro 702,48	Valsatare del 05/11/2015 - Iniziativa di Valsatare da parte di significativa	
Indirizzo	CANTIERE BRESCA n. 20 Piano T1 - 2					Pianoro							
Nazionale	Scritta su terreni con patrimonio n. C00003473 del 20/05/2006												
Autonome	di cui n. : riconosciuto a titolo rendicavo (d.m. 17/1/94)												

Migliei Terme e Carmine

Codice Comune: P16 - Foglio: 18 - Particola: II

Situazione dell'unità immobiliare del 14/01/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sedile/sez. L'ipotesi	Foglio	Particella	Stab	Zona Com.	Micro Zona	Categoria	Classe	Concessione	Significato Catastico	Rendita		
1	18	385	II				A/7	U	3 anni		Euro 702,48	Valsatare nel CLASSENTO del 14/01/2006 Rendita a z.	
Indirizzo	CANTIERE BRESCA n. 20 Piano T1 - 2												



**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025**

Data: 21/05/2025 Ora: 10:13:47  
 Visura n. T127371 Pag. 2

Nazionale	Misura in centri cm² preventivo n. C00004479 del 03/03/2006	Pesante	Unità di misura
Autonomo	di cui: dimensione e massa nette/viti (2m - 700 kg)		

Mappe Terreni Campania  
 Codice Comune: F588 - Pagina 18 - Preventiva 100

Situazione dell'unità immobiliare del 22/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA:		
	Titolare	Foglio	Partecipa	Stato	Zona Com.	Misura Zona	Categoria	Caso	Convenzione	Prezzi	Rendita		
1		18	383	11			A2	U	Spazio	Euro 619,75			
	Titolare	COPERTURA BOLCA x 200 Metri 91-1											
	Nazionale	-diminuiti a nostra proposta (2m - 700 kg)											
	Autonomo												

L'interazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli interventi dal 22/11/2005

%	DATI ASSEGNATI	COPIE	DETULTI E CONSERVATI
1			
DATI	ACCERTATO dal 22/11/2005 Presenza: C00113679 (da 22/11/2005 AL 22/11/2005) (verifica 2/2005)		(1) Presenza

Per ulteriori variazioni ricordare le visite stanziate dei seguenti immobili sopravvissuti, aggiornati dal precedente:  
 Foglio 18 Particella 31 Subfalsa 1, Foglio 11 Particella 311 Subfalsa 2.

Visura Identifica

\* Codice Fiscale: Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono esclusa le "superficie di balconi, terrazzi e vani scoperte periferiali e accessori", comunicati o non comunicati (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Datum: 31/05/2023 - ID: T38896 - Rechnungszeitraum: D61F9973H2SC35ED

Ufficio pianificazione immobiliare																						
Agente del Territorio <b>CATASTO FABBRICATI</b> ufficio provinciale di Catalanzo																						
Strada 5, 90015 Catalanzo (CT)																						
Numero identificativo: <b>T38096</b>																						
Data: 31/05/2025 - Richiedente: DSTF9973HDSCL33D																						
Tutte le schede - 1 - Formato di acquisizione: A3(397x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)																						
<table border="1"> <tr> <td>Frazioni/Contratti: Generali/altre:</td> <td>Proprietà dei terreni agricoli</td> </tr> <tr> <td>Sq.m.: 10</td> <td>Industria/Manifattura</td> </tr> <tr> <td>Peculio: 10</td> <td>Industria/Manifattura</td> </tr> <tr> <td>Periferia: 10</td> <td>Industria/Manifattura</td> </tr> <tr> <td>Industriale: 10</td> <td>Industria/Manifattura</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Borgo/Centroab.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>M. 2770</td> </tr> </table>		Frazioni/Contratti: Generali/altre:	Proprietà dei terreni agricoli	Sq.m.: 10	Industria/Manifattura	Peculio: 10	Industria/Manifattura	Periferia: 10	Industria/Manifattura	Industriale: 10	Industria/Manifattura		Borgo/Centroab.		M. 2770	<table border="1"> <tr> <td>Nome dell'utente: Gennaro Mazzola</td> </tr> <tr> <td>Spedire: 10</td> </tr> <tr> <td>Periferia: 10</td> </tr> <tr> <td>Industriale: 10</td> </tr> <tr> <td></td> </tr> </table>		Nome dell'utente: Gennaro Mazzola	Spedire: 10	Periferia: 10	Industriale: 10	
Frazioni/Contratti: Generali/altre:	Proprietà dei terreni agricoli																					
Sq.m.: 10	Industria/Manifattura																					
Peculio: 10	Industria/Manifattura																					
Periferia: 10	Industria/Manifattura																					
Industriale: 10	Industria/Manifattura																					
	Borgo/Centroab.																					
	M. 2770																					
Nome dell'utente: Gennaro Mazzola																						
Spedire: 10																						
Periferia: 10																						
Industriale: 10																						
PIANO TERRA																						
PIANO PRIMO																						
PIANO SECONDO																						

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Ginjalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) – Tel. e Fax: 0968 749044 - cell. 3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanfilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefanis@ingpec.es

COMUNE DI

CITTÀ DELLA PUGLIA

PROVINCIA DI Crotone

**CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA  
O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Concessione N. 45 Pratica Edilizia N. 12 Protocollo N.

IL SINDACO

CODICE FISCALE:

Vista la domanda di:


tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:

La concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, sul terreno distinto a catasto al foglio \_\_\_\_\_  
 mappale n. 105-03, i lavori di: **costruzione di n. 3 villette a schiera** \_\_\_\_\_

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N. 54 in data 11.1.1986;

Viso il benessere del Genio Civile di Catanzaro N. 2776  
 in data 15.6.1986; Visto il parere del Legale del D.U. delle leggi sanitarie 27.7.1934,Visto il parere dell'Ufficio Sanitario espresso a norme dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie 27.7.1934,  
 n. 1265;

Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10;

Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 283;

Visti gli strumenti urbanistici comuni vigenti;

Vista la legge 30 aprile 1976, n. 373, recante «Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici» insieme il relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 ed il D.U. 10 marzo 1977 pubblicato nella G.U. supplemento ordinario, n. 36 del 6 febbraio 1978;

Richiamato l'obbligo del titolare della presente concessione di uniformarsi alle seguenti:

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Ginifalco (cr) - Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853  
 PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.ca

Visura storica per immobile  
 Provincia di CATANZARO  
 Foglio: 18 Particella: 65

Data: 31/05/2025 Ora: 19.04.19  
 Visura n.: T85254 Pag: 1  
 Segue

Dati della richiesta	Comune di MONTEDIAONE (Codice: F586)
Catasto Terreni	Provincia di CATANZARO
Notifica	Foglio: 18 Particella: 65

Numeri di mappa soppresso dal 07/12/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
		Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario
1	18	65	-			SOPPRESSO	00 00				TIPO MAPPALE del 07/12/1999 in atti dal 07/12/1999 (n. 4896.1/1999)
Notifica						Partita					

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:  
 Foglio 18 Particella 169 ; Foglio 18 Particella 383 ; Foglio 18 Particella 384 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
		Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario
1	18	65	-			INCOLT PROD	U	06 84	L. 137	L. 68	FRAZIONAMENTO del 14/04/1988 in atti dal 22/01/1995 (n. 8.1/1988)
Notifica						Partita	1930				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
 Foglio 18 Particella 220 ;



**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2025**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto mercantografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSEMENTO				DATI DEBITANTI DA
	Foglio	Peculiarità	Sab	Dom	Qualità Civile	Supercapacità <sup>a)</sup>	Dolore	Residuo	
1	18	68	-	-	INCOLT 25000	U	gr° 54	L. 161	L. 79 Imposta mercantografico dal 05/07/1985

Data: 31/05/2025 Ora: 19:04:19 / pag. 2 Segue  
 Visita n.: TS5254 Pag. 2

L'interazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli interati dal 08/05/1991	DATI ANAGRAFICI	DATI E ORE DI REALIZZAZIONE
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] 09/05/1991
DATI DEBITANTI DA	[REDACTED]	[REDACTED] 09/05/1991
Situazione degli interati dal 03/10/1990	DATI ANAGRAFICI	DATI E ORE DI REALIZZAZIONE
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] 01/10/1990
DATI DEBITANTI DA	[REDACTED]	[REDACTED] 01/10/1990
Situazione degli interati dal 09/05/1988	DATI ANAGRAFICI	DATI E ORE DI REALIZZAZIONE
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] 09/05/1988
N.		
1	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]
5	[REDACTED]	[REDACTED]
6	[REDACTED]	[REDACTED]

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) - Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853  
 PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.es



**Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2025**

Data: 31/05/2025 Ora: 10:04:19  
Visura n.: 785254 Pag. 3

DATI IDENTITATIVI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1						01) Proprietà 1/4 fino al 06/05/1998	
2						01) Proprietà 2/4 fino al 06/05/1998	
3						01) Proprietà 1/4 fino al 06/05/1998	
DATI IDENTITATIVI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) - Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.de.stefani@ingpec.es



Segue

Data: 02/06/2025 Ora: 9:59:42

Visura n. T18703

Pag. 1

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2025**

Dati della richiesta	
Commune di MONTEPAONE (Codice:FS86)	
Provincia di CATANZARO	
Foglio: 18 Particella: 169	

**Numero di mappa soppresso dal 07/12/1999**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario	TIPO MAPPALE del 07/12/1999 in atti dal 07/12/1999 (n. 48961/1999)
1	18	169	-	-	SOPPRESSO	00 00					
Notifica					Partita						

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 18 Particella 65 ; Foglio 18 Particella 383 ; Foglio 18 Particella 384 ;

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario	Impianto meccanografico del 09/07/1985
1	18	169	-	-	INCOLT PROD	U	04 00		L. 80	L. 40	
Notifica					Partita	2379					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2025**

Situazione degli intestati dal 08/05/1991

N.	DATI DELL'INTESTATO	DATI FISCALI	DETALLI DI CONTRATTUALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] Da venditore fino al 07/11/1999 [REDACTED] Da compratore fino al 07/11/1999

Situazione degli intestati dal 03/11/1990

N.	DATI DELL'INTESTATO	DATI FISCALI	DETALLI DI CONTRATTUALI
1	AUTOSTAR SRL	01731460798*	[REDACTED] Da venditore fino al 08/05/1999 [REDACTED] Da compratore fino al 19/11/1999

Situazione degli intestati dal 06/05/1998

N.	DATI DELL'INTESTATO	DATI FISCALI	DETALLI DI CONTRATTUALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] Da venditore prenotato per 1/3 in regime di concorso legale da terzi fino al 03/10/1999
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] Da venditore prenotato per 1/3 in regime di concorso legale da terzi fino al 03/10/1999
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] Da venditore prenotato per 1/3 in regime di concorso legale da terzi fino al 03/10/1999
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] Da venditore prenotato per 1/3 in regime di concorso legale da terzi fino al 03/10/1999
5	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] Da venditore prenotato per 1/3 in regime di concorso legale da terzi fino al 03/10/1999
6	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] Da venditore prenotato per 1/3 in regime di concorso legale da terzi fino al 03/10/1999

Situazione degli intestati dal 06/01/1988

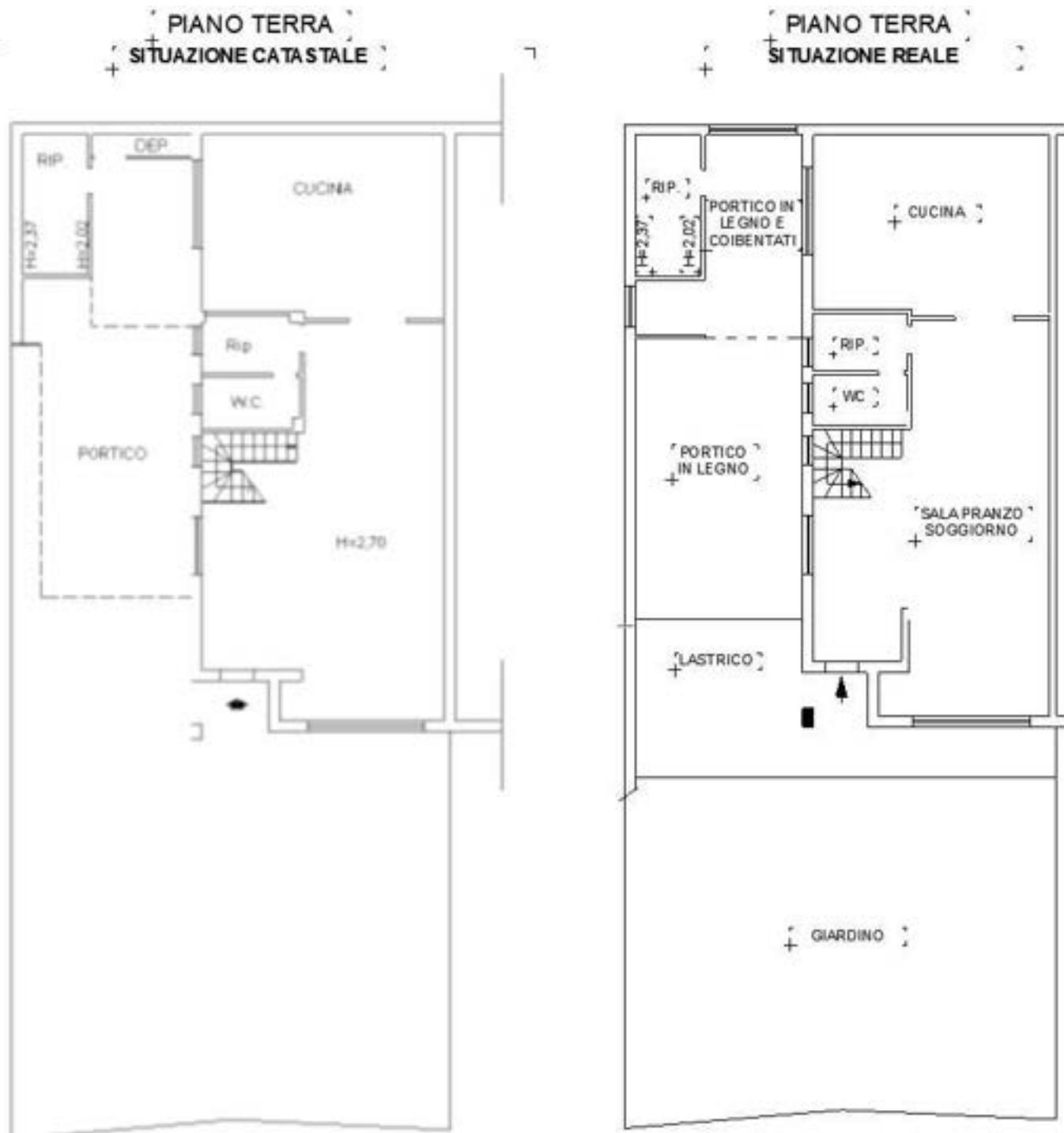
N.	DATI DELL'INTESTATO	DATI FISCALI	DETALLI DI CONTRATTUALI
1	GALLIPOLI OSIA Sante SOVETERATO (CZ)	12358	[REDACTED] Da venditore fino al 06/01/1999
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] Da compratore fino al 06/01/1999
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] Da venditore fino al 06/01/1999

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria  
 \* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

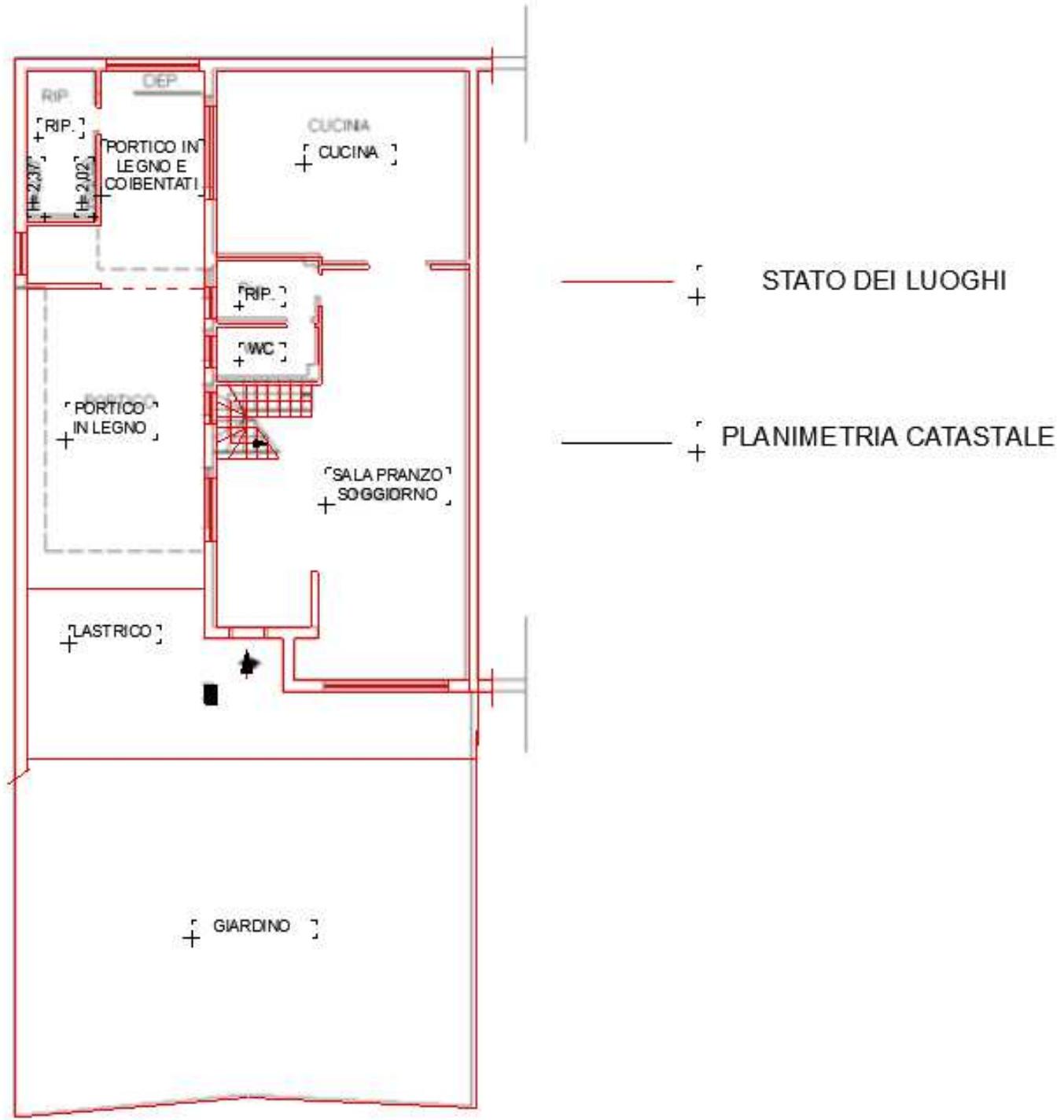
Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853  
 PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.es

DIFFORMITA' PLANIMETRIA REALE / PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
 PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

PIANO TERRA SOVRAPPOSIZIONE  
STATO DEI LUOGHI  
PLANIMETRIA CATASTALE

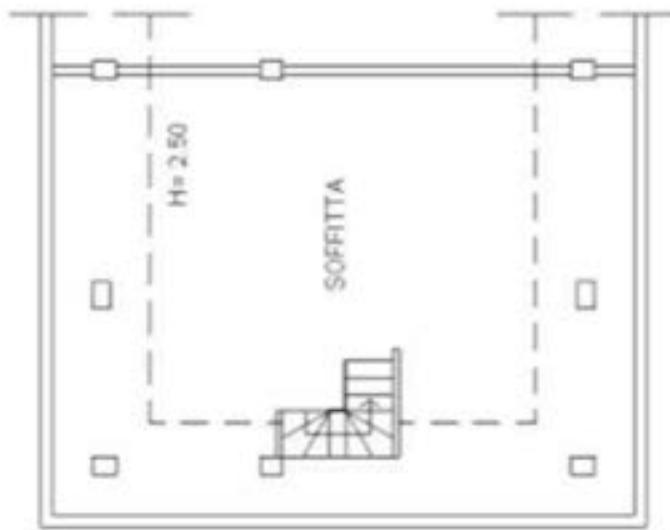


Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

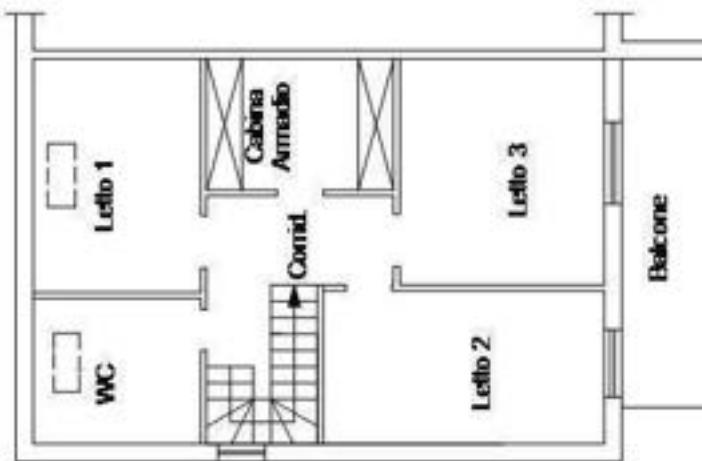
Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

**DIFFORMITA' PLANIMETRIA REALE / PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SECONDO**  
**SOTTOTETTO**

**PIANO SOTTOTETTO**  
**SITUAZIONE CATASTALE**



**PIANO SOTTOTETTO**  
**SITUAZIONE REALE**



**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
 PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

**PIANO SOTTOTETTO SOVRAPPOSIZIONE  
STATO DEI LUOGHI  
PLANIMETRIA CATASTALE**



**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

**QUESITO N. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO N. 2:** Piena ed intera proprietà di villetta a schiera ubicata nel comune di Montepaone alla via degli Oleandri n. 18, composta da piano terra con un'ampia sala da pranzo – soggiorno, ripostiglio, wc e da una cucina altrettanto spaziosa, piano primo con un ampio balcone, tre camere da letto e da wc, piano secondo sottotetto con balcone, tre camere da letto, cabina armadio e wc. L'unità immobiliare è servita anche da un ampio giardino dal quale è possibile accedere ad un porticato in legno con annessi wc e ulteriore portico realizzato con pannelli coibentati e travetti in legno adiacenti anche alla cucina. Confina a Nord con la particella identificata al NCEU del comune di Montepaone al foglio n. 18 mappale n. 383 sub 12, ad est con via degli Oleandri e a sud con la particella identificata al NCEU del comune di Montepaone al foglio n. 18 mappale n. 77. L'immobile è riportato al **NCEU del comune di Montepaone al foglio n. 18 particella 383 sub 11**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale solo per il piano primo mentre vi è una piccola difformità al piano terra e completa difformità per il piano secondo sottotetto. Vi è concessione edilizia n. 45 del 16/11/1988 e una ulteriore concessione edilizia n 33 del 17/07/1991, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine al piano terra, primo e secondo sottotetto. Vi sono due richieste di condono presentate la prima la 1378 dell'01/03/1985 e la seconda la 2084 del 31/03/1995 non ancora approvate da parte dell'ufficio tecnico comunale. A parere dello scrivente una parte può essere sanata mentre l'altra demolita.

**PREZZO BASE: € 264.325,41**

**QUESITO N. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

NCEU comune di Montepaone foglio n. 18 particella 383 sub 11

L'immobile al NCT del comune di Montepaone al n. 383 è un ente urbano edificato sulle particelle di terreno che originariamente erano identificate al NCT del comune di Montepaone al foglio 18 mappali 169 e 65. Per queste particelle abbiamo (vedi allegato catastale):

foglio 18 particella 65

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
[REDACTED]	[REDACTED]	08/05/1991	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1991 Trascrizione in atti dal 23/06/1993 Repertorio n.: 64156 Rogante: GEMINI MARIA GRAZI Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 8510.1/1991)

foglio 18 particella 169

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
[REDACTED]	[REDACTED]	08/05/1991	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1991 Trascrizione in atti dal 23/06/1993 Repertorio n.: 64156 Rogante: GEMINI MARIA GRAZI Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 8510.1/1991)

NB: L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 64156 DEL 08/05/1991  
E' STATO ALLEGATO NELLA RELAZIONE PERITALE DEPOSITATA NEL 2018

**QUESITO N. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.****LOTTO N. 2**

In relazione all'art. 172 bis (numeri 7,8 e 9) dis. Att. Cpc possiamo affermare che l'immobile:

- A. Risulta difforme e/o abusivo in diverse parti rispetto ai titoli abilitativi in atti presso l'ufficio tecnico del comune di Montepaone. Si verificherà di seguito la possibilità o meno di sanatoria e gli eventuali costi della stessa. Come sarà evidenziato successivamente sono presenti in atti all'ufficio tecnico del comune di Montepaone due istanze di condono edilizio.
- B. Non è gravato da censo, livello o uso civico;
- C. Le spese fisse di gestione risultano essere quelle di un generico immobile adibito a civile abitazione e quindi non esistono spese straordinarie da affrontare ne spese condominiali.

L'immobile è stato realizzato a partire dalla fine degli anni '80 in virtù della concessione edilizia n. 45 del 16/11/1988 che riguardava lavori di “*costruzione di n. 3 villette a schiera*” e a seguire della concessione edilizia di variante in corso d’opera n. 33 del 10/07/1991 per lavori di “*costruzione di un tetto e di una recinzione ad un fabbricato sito in località Bricà*”. Di seguito si riportano le planimetrie di confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato di progetto relativo alla concessione 45 del 16/11/1988

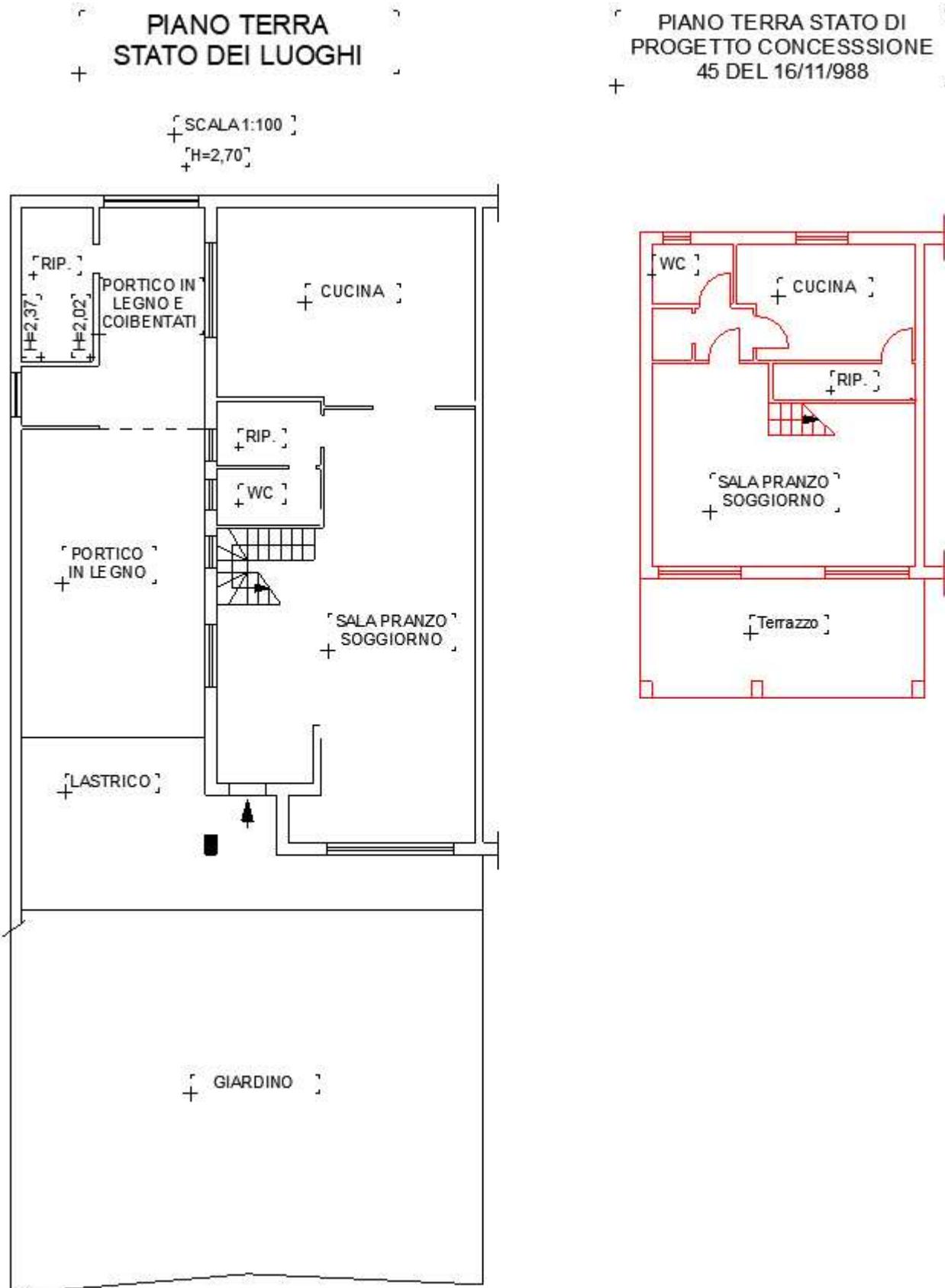


Figura n. 5: Raffronto piano terra

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

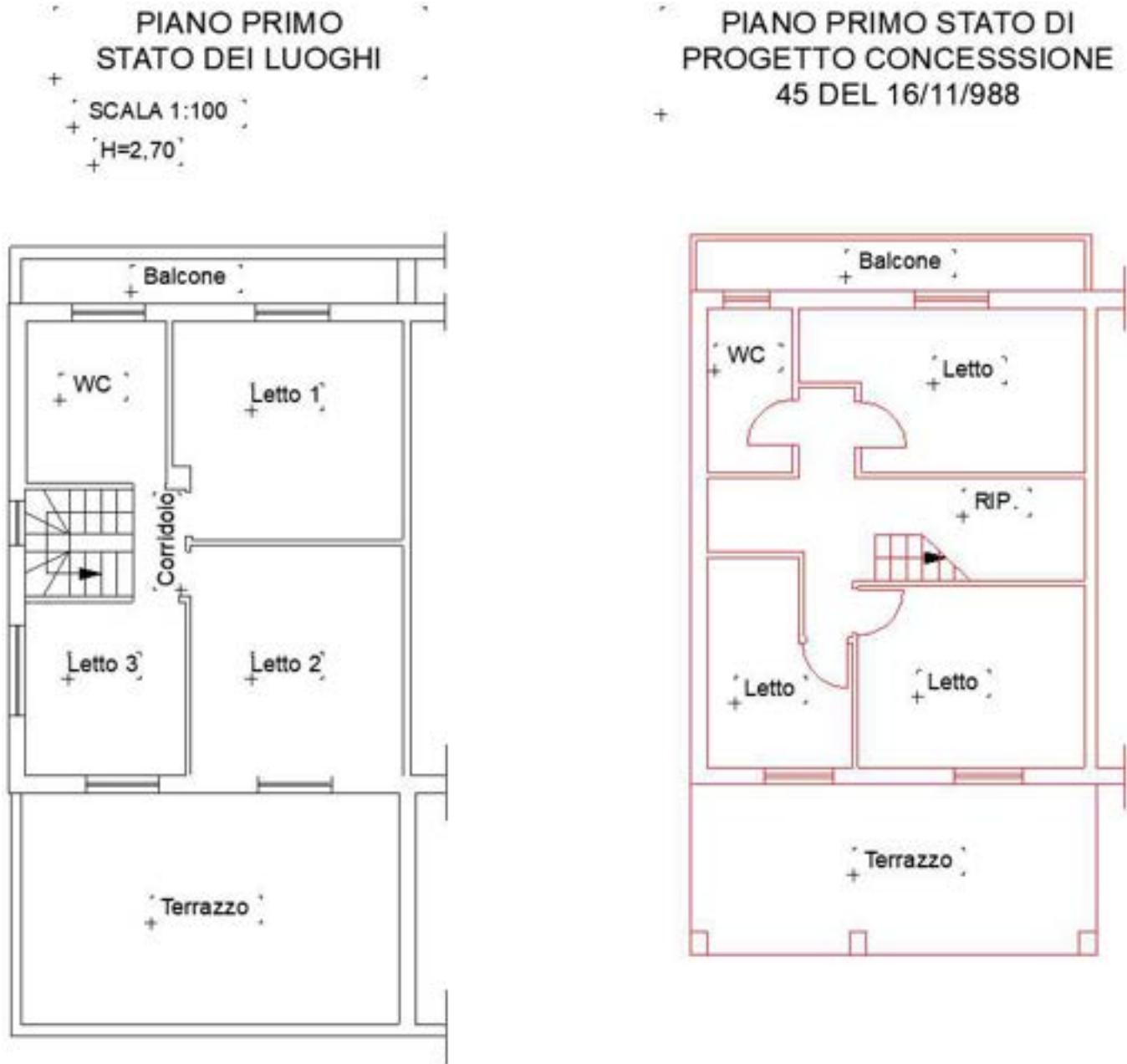


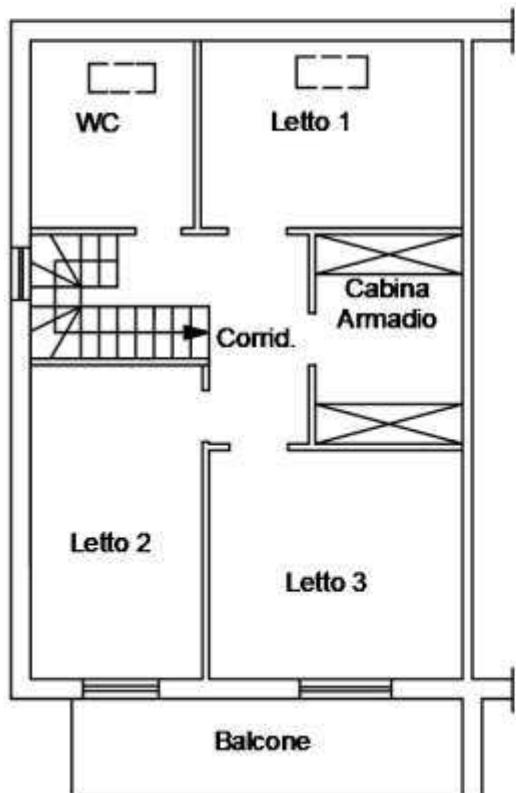
Figura n. 6: Raffronto Piano primo

**PIANO SOTTOTETTO  
STATO DEI LUOGHI**

**SCALA 1:100**

**H=2,40**

**PIANO SOTTOTETTO STATO DI  
PROGETTO CONCESSSIONE  
45 DEL 16/11/988**



**IL PIANO SOTTOTETTO COME  
STATO DI PROGETTO DELLA  
CONCESSIONE 45 DEL  
16/11/988 NON ERA PREVISTO**

Figura n. 7: Raffronto piano sottotetto

Di seguito saranno evidenziate le relative sovrapposizioni tra planimetrie dello stato dei luoghi con le planimetrie della concessione 45 dalle quali si evidenziano le difformità. Di fatto la concessione 33 del 10/07/1991, non modifica le superfici che devono essere sanate: ma risulta una variante del tetto di copertura e della recinzione.

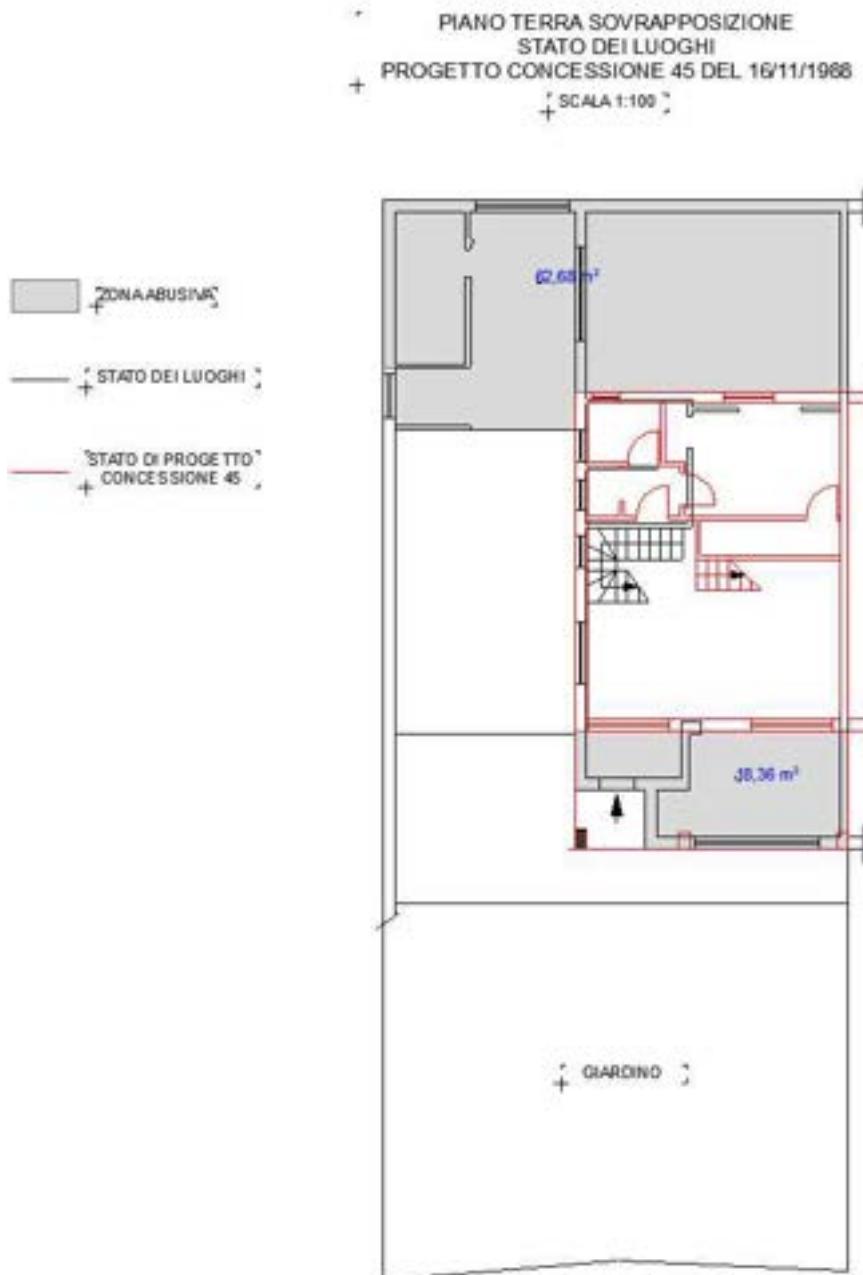


Figura 8: Sovrapposizione piano terra

PIANO PRIMO SOVRAPPOSIZIONE  
STATO DEI LUOGHI  
PROGETTO CONCESSIONE 45 DEL 16/11/1988  
+ SCALA 1:100

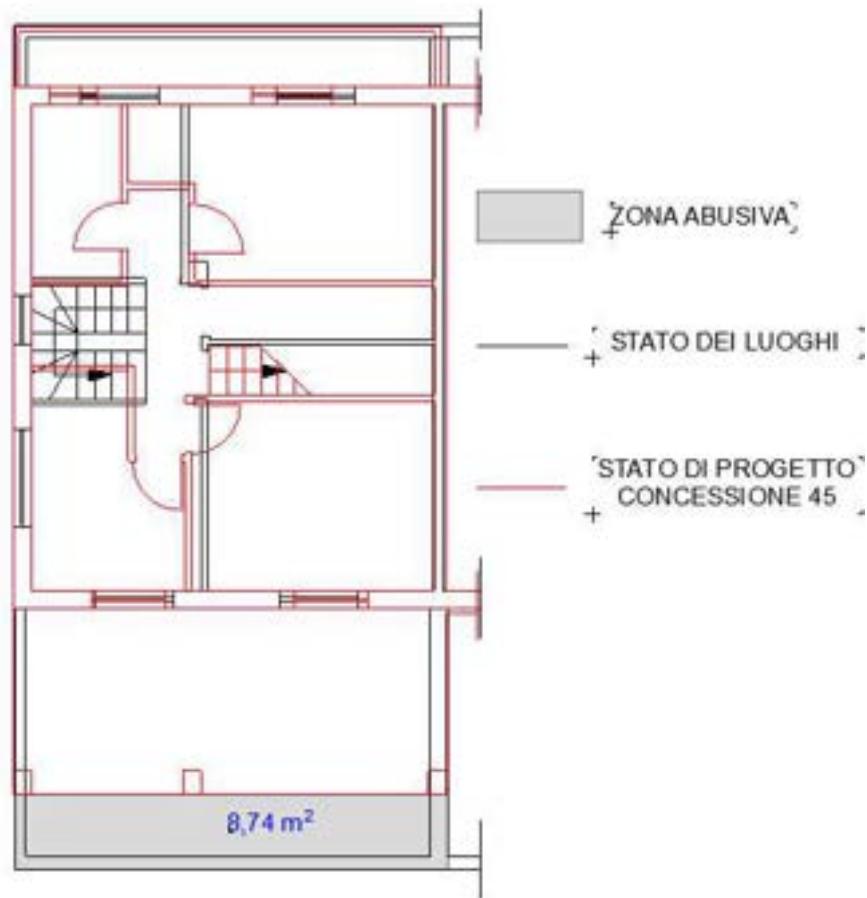


Figura n. 9: Sovrapposizione piano primo

PIANO SOTTOTETTO SOVRAPPOSIZIONE  
STATO DEI LUOGHI  
PROGETTO CONCESSIONE 45 DEL 16/11/1988  
PIANO COMPLETAMENTE ABUSIVO



Figura n. 10: Sovrapposizione piano sottotetto

## VERIFICA EVENTUALE SANATORIA

Per verificare la possibilità di una sanatoria delle opere abusive individuate, bisogna partire dagli indici di progetto originari ed effettuare un raffronto con gli indici attuali per analizzare quanta volumetria in più può essere realizzata. Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti si evince che la destinazione urbanistica delle particelle individuate al NCT del comune di Montepaone al foglio n. 18 mappali n. 65 e n.169, su cui la particella individuata al NCEU al foglio n. 18 mappale n. 383, è stata edificata, è Bt3 residenziale turistica e completamento semintensivo. Tale destinazione è tutt'ora vigente con gli stessi parametri urbanistici per cui è stata rilasciata la concessione edilizia n. 45/1988. Un'ulteriore verifica da effettuare è se con la concessione n. 45 è stata utilizzata tutta la volumetria realizzabile sulle particelle 65 e 169.

## INDICI DI PROGETTO

IF(Indice di Fabbricabilità)= 1mc/mq

Hmax= 7,00 ml

Distanza dai confini= 5,00 ml

Distanza dai fabbricati contigui 10,00 ml

Distanza da strade larghe 7,00 e 15,00 , 7,50 ml

## DATI DI PROGETTO CONCESSIONE 45/1988

Superficie Terreno= 1084 mq

If (Indice fabbricabilità fondiaria)=(8,70 \* 21 \* 5,8)=1059,66 / IF = 1059,66/1084 = 0,977 mc/mq

Superficie coperta= 182,70

Hmax= 5,80 ml

Vc= Volumetria consentita= superficie terreno \* if = 1084 \* 0,977= 1059 mc

Questo valore in riferimento alla singola particella 383 sub 11 va diviso per tre

**Vc(383/11)= Volumetria consentita= 1059/3=353 mc**

Mentre per quanto riguarda la volumetria realizzata abbiamo:

Superficie piano terra= 142,35 mq                      Volume piano terra= 142,35 \* 3= 427,05 mc

Superficie piano primo= 61,37 mq                      Volume piano primo= 61,37 \* 3= 184,11 mc

Superficie piano sottotetto= 73,10 mq                      Volume sottotetto= 73,10 \* 3= 219,30 mc

Volume totale=  $427,05 + 184,11 + 219,30 = 830,66$  mc >> Volume consentito= 353,00 mc

**Dai calcoli sopra effettuati si evince l'impossibilità di effettuare un progetto in sanatoria ai sensi del dpr 380/01 art. 36.** Infatti il volume realizzato è ampiamente superato tenendo conto dei parametri utilizzati per la presentazione del progetto originario che tra l'altro, ad oggi, non sono variati. **In questo caso l'immobile risulterebbe non vendibile. A tal proposito non risulta presso l'ufficio tecnico comunale ancora oggi nel 2025 nessun Ordine di Demolizione.**

A parere dello scrivente può essere applicato l'articolo 34 del Dpr 380/01 comma 2 vista l'impossibilità della demolizione della parte abusiva senza inficiare il resto della struttura. Possiamo applicare anche l'Articolo 34-bis del Dpr 380/01 comma 1-bis lettera c che prevede tolleranze di cubatura del 4% per immobili che vanno dai 100 mq ai 300 mq. Facendo riferimento all'art. 34 del DPR 380/01 si ha:

#### COSTI SANATORIA

**Sanzione amministrativa= 516,00**

#### **Applicazione comma 2 art. 34 del DPR 380/01**

Superficie totale da sanare= 172,00mq

Da questa superficie possiamo detrarre il 4% applicando l'art. 34 bis comma 1bis lettera c del DPR 380/01.

La superficie totale da sanare diventa mq 165,12.

Per l'individuazione del costo di produzione facciamo riferimento al DMLLPP del 18/12/1998 che all'art. 1 comma 2 fissa un costo di base di produzione a mq per gli immobili ultimati nell'anno 1997 per la Calabria di L 1.346.000 cioè 695,15 €.

Applicando i vari coefficienti di riduzione

Tipologia abitazione villini 1,40

Comune al di sotto di 10.000 abitanti 0,80

Piano da 1 a 3 senza ascensori 1,00

Vetustà 0,50%

Il costo di produzione diventa:  $695,15 \times 1,4 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,50 = 389,28$  al 1997;

Se attualizziamo con la rivalutazione istat questo vaolre abbiamo:

Costo di produzione: € 660,21 al 2025

Per cui:

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Costo di produzione=  $165,12 * 660,15 = 109.003,97 \text{ €}$

**Costo comma 2 = 2 Costo di produzione= 218.007,94**

Il costo totale per la sanatoria è:

**COSTO TOT SANATORIA=Costo Sanzione + Costo Comma 2 = 218.523,94 €**

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

## VERIFICA Istanze di CONDONO

In atti presso il comune di Montepaone risultano, in riferimento ai beni pignorati, presentate due istanze di condono: l'istanza n. 1378/95 e l'istanza n. 2084/95 che riportiamo integralmente di seguito:

2 155

**AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI MONTENAONE**  
Richiesta di sanatoria per violazioni edilizie

Generalità Richiedente	
cognome-nome/denominazione <b>[REDACTED]</b>	
cf/pis.	tel. <b>1378</b>
Residenza anagrafica	
comune <b>MONTENAONE</b>	prov. <b>SA</b>
via e numero civico <b>VIA VITTORIO VENETO</b>	
cap.	
Dati anagrafici (se richiedente è persona fisica):	
data di nascita	luogo di nascita
prov.	
se il richiedente è diverso da persona fisica indicarsi:	
attività economica esercitata <b>[REDACTED]</b>	
<b>IN TITOLO IN BASE ALQUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUÀ LA DOMANDA</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Proprietà	<input type="checkbox"/> locazione
<input type="checkbox"/> altro titolo reale	<input type="checkbox"/> altro
Generalità Proprietario (se diverso dal richiedente)	
cognome-nome/denominazione	
Residenza anagrafica	
comune	prov.
via e numero civico	
cap.	
Per abuso edilizio effettuato a <b>MONTENAONE</b>	
in via <b>SCUDUTO Bucat</b> civ. _____	
se le opere abusive sono già oggetto di altre procedure amministrative	
1) Procedura sancionatoria	atti n. _____ del _____
2) Istanza ex art. 13 legge 47/85	atti n. _____ del _____
3) precedente condono edilizio	atti n. _____ del _____
4) Istanza di variante a concessione edilizia n. _____ del _____	atti n. _____ del _____
5) Altro procedimento	atti n. _____ del _____

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

31 MAR 10  
PROT. 2089  
CAT. CLASSIF. 2/4

**AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI Montepaone**

Richiesta di sanatoria per violazioni edilizie

Generalità Richiedente			
cognome-nome/denominazione			
cf. [REDACTED]		tel. [REDACTED]	
Residenza anagrafica		prov. BA	
comune		cap.	
MOSCUFO		51	
via e numero civico		cap.	
VIA VITTORIO VENETO			
Dati anagrafici (se richiedente è persona fisica):			
data di nascita	luogo di nascita	prov.	
[REDACTED]	[REDACTED]		
se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:			
attività economica esercitata [REDACTED]			
PER TITOLO IN BASE ALQUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUÀ LA DOMANDA			
Proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	locazione	<input type="checkbox"/>
altro titolo reale	<input type="checkbox"/>	altro	<input type="checkbox"/>
Generalità Proprietario (se diverso dal richiedente)			
cognome-nome/denominazione			
Residenza anagrafica		prov.	
comune		cap.	
C. FALDO		51	
via e numero civico		cap.	
Per abuso edilizio effettuato a: Montepaone			
In via NEGLI OREDUNI civ. [REDACTED]			
se le opere abusive sono gli oggetto di altre procedure amministrative			
1) Procedura sanzionatoria	atti n. _____ del _____		
2) Istanza ex art. 13 legge 47/85	atti n. _____ del _____		
3) precedente condono edilizio	atti n. _____ del _____		
4) Istanza di variante a concessione edilizia n. _____ del _____	atti n. _____ del _____		
5) Altro procedimento	atti n. _____ del _____		

tab a intervento relativo alla realizzazione di:		B) modifiche o ampliamento di fabbricato esistente					
nuove fabbricate		dati catastali	dati edificio	mc	mc	obbligazione	accordo
data di realizzazione	tipo abuso (I, 2, 3, 4, 5, 6, 7)	partita foglio map. sub.	piano vincolo	mc	mc	obbligazione	accordo
1992 -	A		T	60,00	150,00		
Tessi							
				60,00	150,00		
superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria				60,00			
VERSAMENTI OBBLIGAZIONE							
Calcolo dell'obbligazione: una 60,00 x 1/108,000 =		Obbligazione lire 6'480.000					
Obbligazione interamente versata <input type="checkbox"/> o prima rata <input type="checkbox"/>		numero e data di versamento n. 339 data 31/03/95					
Versamento acconto obbligazione		Acconto lire 2'000.000					
		numero e data di versamento n. 338 data 31/03/95					
VERSAMENTI ONERI CONCESSIONI							
Acconto oneri concessioni verso CANTIERE Lavori 60,00 x 0,6000 = - 6,000,00- verso CANTIERE Lavori 60,00 x 1/108,000 = 0,45456		Oneri lire 1'619.600					
		numero e data di versamento n. 338 data 31/03/95					
La presente istanza sostituisce quella in data atti n. presentata ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85							
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:							
1 <input type="checkbox"/> .1) Dichiarazione a norma dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15	5 <input type="checkbox"/> .1) Richiesta parere vincolo						
2 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta acconto obbligazione <input type="checkbox"/> .2) Ricevuta saldo obbligazione	6 <input type="checkbox"/> .1) Perizia giurata <input type="checkbox"/> .2) Idoneità statica						
3 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta apperto oneri	7 <input type="checkbox"/> .1) Progetto di adeguamento statico						
4 <input type="checkbox"/> .1) Planimetria 1:100 <input type="checkbox"/> .2) Fotografie <input type="checkbox"/> .3) Variazione o nuova denuncia catastale	8 <input type="checkbox"/> .1) Certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura <input type="checkbox"/> .2) altro						
a 31/03/1995							

A tal proposito si precisa che:

- A. Il soggetto istante è in entrambi i casi [REDACTED] a normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata è la legge n. 724 del 1994 art. 39;
- B. Lo stato della procedura presso gli uffici competenti è fermo.

I costi sostenuti per le pratiche di condono sono:

1378/95

Costo dovuto= 12.909.760

Costo versato= 10.909.760

**Costo ancora da versare = 2.898.837 L = € 1497,12**

2084/95

Superficie richiesta= mq 60,00

Costo a mq 108.000 L

Costo oblazione dovuto = 60,00 \* 108.000= 6.480.000 (VERSATI 2.000.000 L IN ACCONTO)

Costo costruzione dovuto= 20.000 L \* 60,00 mq= 1.200.000 L

Costo urbanizzazione dovuto= 2.736 L \* 150,00 mc=410.400 L

Costo oneri concessionari totale dovuto= 1.610.400 L (VERSATO IN ACCONTO)

**Costo ancora da versare = 4.480.000 L = € 2.313,73**

**OGGETTO DELLE Istanze DI CONDONO:**

1378/95

La suddetta istanza è stata presentata per:

- A. Aumento di volumetria del sottotetto dell'intera particella 383 e quindi riferita anche ad una parte della stessa che non è oggetto di pignoramento. La superficie in più computata come abuso è di mq 54,72 per un volume corrispondente di mc 91,20. Per tale abuso (Tipo abuso n. 1) era previsto un pagamento di L 5.909.760;
- B. Cambio di destinazione d'uso del sottotetto (Tipo abuso n. 4) per il quale era previsto un pagamento di L 5.000.000;
- C. Realizzazione recinzione esterna al fabbricato (Tipo abuso n. 7) per la quale era prevista un pagamento di L 2.000.000.

2084/95

La suddetta istanza è stata effettuata per sanare un aumento di superficie di mq 60,00 sia per la particella 383 sub 11 che per la particella 383 sub 12.

In data 23 marzo 2018 sono stati presentati [REDACTED] presso l'ufficio tecnico del comune di Montepaone degli elaborati sia grafici che relazionali a corredo delle due istanze di condono. Gli elaborati grafici rispecchiano integralmente gli abusi individuati nelle due istanze di condono.

#### VERIFICA POSSIBILITA' DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO DI PRESENTARE SANATORIA.

Di seguito il sottoscritto propone la possibilità di utilizzare le istanze di condono presentate per sanare le superfici in esse indicate e contemporaneamente la possibilità di presentare progetto in sanatoria per le superfici da sanare rimanenti

Facendo riferimento alle superfici per cui è stato chiesto condono con le istanze 1378/95 e 2984/95, rispettivamente 54,72 mq per il piano sottotetto con relativo cambio di destinazione d'uso e mq 60,00 per il piano terra, possiamo affermare:

- che per il sottotetto per la particella 383 sub 11 abbiamo una superficie per cui è stato chiesto condono di mq  $54,72/3 = \text{mq } 18,24$  perché tre sono le unità immobiliari all'interno della particella 383;
- Per il piano terra, sempre per l'unità 383 sub 11 abbiamo una superficie per cui è stato chiesto condono di  $\text{mq } 60/2 = \text{mq } 30$  perché due sono le unità immobiliari uguali per cui è stata fatta istanza.

Queste sono le superfici sanabili con la definizione dei condoni presentati. Per quanto riguarda le parti rimanenti possiamo fare riferimento ad un progetto in sanatoria con questi parametri:

#### Applicazione DPR 380/01 art. 34 comma 2:

Superficie Abusiva Piano terra = 81,04 mq

Superficie piano terra per cui è stato chiesto condono= mq 30,00

Superficie abusiva da sanare piano terra = $81,04 - 30,00 = 51,04$  mq

Superficie abusiva da sanare piano primo= 8,74 mq (Porzione di balcone in più rispetto concessione 45/88)

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Superficie abusiva sottotetto= 82,22 mq

Superficie piano sottotetto per cui è stato chiesto condono= 18,24 mq

Superficie abusiva da sanare sottotetto= 82,22 – 18,24= 63,98 mq

### **Applicazione DPR 380/01 art. 34bis comma 1bis lettera c**

Superfcie abusiva piano terra = 51,64 – 4%(51,64) = 49,57

Superficie abusiva piano pirmo = 8,74 – 4%(8,74) = 8,39

Superficie abusiva sottotetto= 63,98 – 4%(63,98) = 61,42

Superficie totale abusiva da sanare= 49,57 + 8,39 + 61,42=119,38

**Costo comma 2 = 2 \* Costo di produzione attualizzato parte abusiva= 2 \* 660,21 \* 119,38= € 157.631,74 €**

In più va considerata la sanzione amministrativa:

**Costo Sanzione amministrativa= € 516,00**

Per cui abbiamo un costo sanatoria complessivo paria a:

**COSTO SANATORIA= costo comma 2+ costo sanzione amministrativa= 158.147,74.**

NB:

- L'IMMOBILE SI TROVA NELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 46 COMMA 5 DEL DPR 380/01;
- LA DATA DI EDIFICAZIONE DELL'IMMOBILE VARIA TRA IL 1991 E 1993.
- SIE' USUFRUITO DELL'ART. 39 DELLA LEGGE 724/1994.;
- LA DATA DELLE RAGIONI DEL CREDITO RISALE AL 24/11/2009 GIUSTO DECRETO INGIUNTIVO IN ATTI DELLA PROCEDURA RG 152/2017;
- NON RISULTA L'ESISTENZA DI UN CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

**NB: DAL PUNTO DI VISTA STRUTTURALE IMPORTANTI ED EVIDENTI SONO LE MODIFICHE APPORTATE ALLA STRUTTURA RISPETTO LE CONCESSIONI INIZIALI, PER CUI UN EVENTUALE PROGETTO IN SANATORIA NON PUÒ PRESCINDERE DA UNA PRELIMINARE VERIFICA STRUTTURALE DELL'INTERA PARTICELLA 383 E DI UNA CONSEGUENTE AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEL SERVIZIO TECNICO REGIONALE.**

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

## **QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

### **Lotto n. 2**

Il lotto n. 2 è abitato attualmente [REDACTED]

[REDACTED] url:

- L'occupazione ha luogo in assenza di titolo;

In riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il comune di Montepaone in zona Litoranea per abitazioni di tipo ville e villini, abbiamo un valore di 5,20 €/mq x mese.

### **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato Interrogazione Anno 2024 - Semestre 2

Prestoletta Città metropolitana

Comune: MONTENAONE

Provincia/Comune/Territorio/Provincia/Comune

Codice di area: 21

Misurazione catastale n. 21

Tipologia precedente: abitazione residenziale

Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/mq)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/mq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1150	1.	1,6	4,5	5
Ritardate di tipo esumerico	NORMALE	890	1150	1.	1,2	3,5	5
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	1.	4,5	9,2	5

per cui abbiamo un valore di locazione mensile pari a:

$$\text{VL (Valore di locazione mensile)} = 5,20 \times \text{Superficie commerciale} = 5,20 \times 227,99 = 1.185,55$$

Inoltre visto che l'immobile è occupato da soggetto terzo senza alcun titolo, si procede alla determinazione di una indennità di occupazione, da richiedere al terzo occupante, in misura ridotta del 25% considerando, l'impegno da parte dell'occupante di immediato rilascio dell'immobile alla richiesta degli organi della procedura, e considerando, l'esigenza di assicurare lo stato di conservazione dell'immobile, Quindi si ha:

$$\text{Valore indennità di occupazione ridotta} = \text{€/mese } 1.185,55 - 25\% = \text{€/mese } 889,16$$

**QUESITO N. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.****Lotto n. 2**

Dalla ispezione ipotecaria effettuata e allegata alla presente relazione si evince che il lotto n. 2 è gravato dalle seguenti trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie:

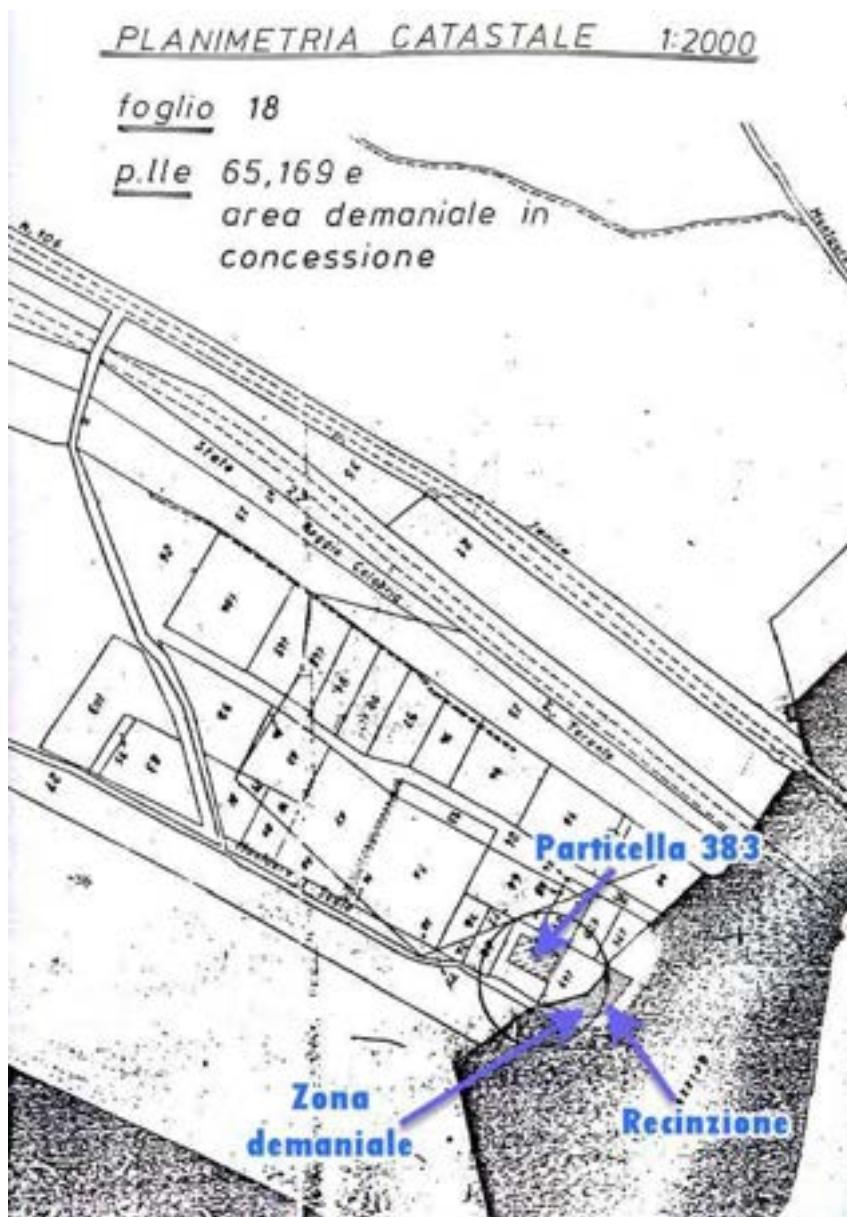
- ISCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 1318 Registro Generale 13360 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1415 del 06/11/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico;
- TRASCRIZIONE del 20/12/2017 - Registro Particolare 12737 Registro Generale 16573 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 6398 del 28/11/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 26/07/2019 - Registro Particolare 955 Registro Generale 10001 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108259 del 17/07/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 02/01/2020 - Registro Particolare 8 Registro Generale 11 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108525 del 2/12/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 31/01/2024 - Registro Particolare 99 Registro Generale 1541 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109920 del 19/01/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 17/02/2025 - Registro Particolare 283 Registro Generale 2214 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110884 del 27/01/2025 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) - Nota disponibile in formato elettronico.
- Nessuna trascrizione di domande giudiziali;
- Nessun provvedimento impositivo di vincolo storico-artistico;
- Nessun regolamento condominiale;
- Nessun atto di servitù;

Si evince inoltre:

- **PRESENZA DI ABUSI E/O DIFFORMITA' RISPETTO I TITOLI ABILITATIVI IN ATTI PRECEDENTEMENTE ILLUSTRATI AL PUNTO N. 6. L'EVENTUALE COSTO PER SANARE GLI ABUSI E' STATO CALCOLATO IN EURO 158.147,74.**
- **PIU' LA REGOLARIZZAZIONE DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE AMMONTA A EURO 3.810,85, CIFRA QUEST'ULTIMA DA PAGARE O PER IL CONDONO DELLA PARTICELLA 383 SUB 11 O PER LA PARTICELLA 383 SUB 12. (NB: ALLE CIFRE SOPRA INDIVISUATE VANNO AGGIUNTE GLI EVENTUALI COSTI DI PROGETTAZIONE EFFETTUATA DA UN PROFESSIONISTA ABILITATO. TALI COSTI POSSONO ESSERE CONSIDERATI NON MENO D € 15.000,00 OLTRE CASSA PREVIDENZIALE).**
- **PRESENZA DI DIFFORMITA' CATASTALI AL PIANO TERRA E SOTTOTETTO, LA CUI RISOLUZIONE HA UN COSTO PER UN PROFESSIONISTA PARI A € 600,00 OLTRE CASSA PREVIDENZIALE. LA CIFRA DI € 158.147,74 + € 3.810,85 +624,00 = € 162.582,59 VERRA' DETRATTA DAL PREZZO A BASE D'ASTA.**

### **QUESITO N. 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

A seguito delle verifiche effettuate si può affermare che la particella 383 sub 11 non ricade in zona demaniale, è altresì necessario sottolineare come la concessione edilizia n. 33 del 17/07/1991 sia stata rilasciata, per quanto riguarda le opere di recinzione, a fronte di un contratto di concessione stipulato con il ministero delle finanze. Infatti la concessione prevedeva, tra le altre cose, la realizzazione di una recinzione a nord della particella 383 che avrebbe racchiuso una zona demaniale fluviale. Tale contratto in atti è scaduto dal 1996.



N° 246 Al reperitorio - . . .

-----CONTRATTO CONCESSIONE DEMANIALE-----

L'anno mille novecentonovanta il giorno 21-----

del mese di MAGGIO nei locali dell'ufficio del

Registro di SOVERATO, tra i sottoscritti:

Signor SODARO Roberto, Direttore Titolare dell'Ufficio

sudetto, nella qualità di rappresentante del Ministero

delle Finanze-Direzione Generale del Demanio all'uopo

autorizzato dall'Intendenza di Finanza di Catanzaro,

con nota nr/ 3/15196 Rep. 3° del 21/03/1990-----

codice fiscale n° 80193210582;

Il Signor [REDACTED]

si è aggiunto al seguente contratto di concessione:

Il signor Sodaro Roberto, nella sua qualità, concede in

fatto al [REDACTED] un terreno affacciato

una superficie di terreno demaniale di mq. 560 circa

ad uso giardino al servizio esclusivo di abitazione

privata sito in agro di Montepaone, in destra del

torrente Grizzo, riportato nel N.C.T. al foglio 18-

a valle della SS.106.

## ART.2-

La durata della concessione è di anni SEI (6)

a decorrere dal 01/05/1990 e verso il pagamento.

Del canone annuo di lire 1.500.000 (Un milione cinque centomila) da pagarsi ed annualmente anticipate.

## Art.3-

Netto canone per quanto si riferisce al periodo:

01/05/1990 al 30/04/1991 oltre al periodo 24/04/1990

30/04/1990

è stato pagato dalla ditta concessionaria con ordine di incasso nr. 90000642 del 21/05/1990

Art.9000000f Campione II<sup>o</sup> Categoria Demanio.

## Art.4-

Alla scadenza, la presente concessione potrà essere rinnovata per un periodo di eguale durata, previa presentazione di domanda di convalida in carta legale, da presentarsi all'Ufficio competente e prima di SEI (6) mesi dalla scadenza della concessione in attd. otto.

Tutte le spese inerenti al presente contratto sono a carico della ditta concessionaria.

A garanzia degli obblighi contrattuali che viene ad assumere col presente contratto la ditta concessionaria

ria ha depositato presso la Cassa Depositi e Prestiti

di Catanzaro a titolo cauzionale, la somma di lire

1.500.000 (Un milione e cinquecentomila) giusta quietanza

nr. 246 del 15/05/1990, posizione nr. 72865, che sarà

restituita, ove nulla costi al termine della conclusione.

Letto approvato si sottoscrive:



### **QUESITO N.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Da opportune indagini catastali si può affermare che i beni pignorati facenti riferimento al Lotto n. 2, ricadenti nel comune di Montepaone, ***non sono gravati*** da censo, livello o uso civico.

### **QUESITO N.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Per l'immobile identificato con il Lotto n. 2:

- Non vi sono alcune spese di gestione o manutenzione e/o altre spese se non quelle normali di una singola civile abitazione;
- Non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari, oltre al presente 152/2017, a carico di questo lotto.

### **QUESITO N.12: procedere alla valutazione dei beni**

Vari ed articolati sono i criteri di stima adottabili per la valutazione degli immobili a seconda dei casi e dei parametri di valutazione; nel nostro caso quello che riteniamo applicabile è il “Procedimento analitico di stima o della capitalizzazione del reddito”;

Questo procedimento di stima si basa sulla capacità degli immobili di produrre un reddito, reale o presunto, che consente di risalire al suo valore di mercato, reddito che debitamente decurtato dalle spese e diviso il saggio di capitalizzazione ci darà il valore di mercato:

$$Vm = \frac{RN}{S}$$

Dove

Vm = Valore di mercato

RN = Reddito netto

S = Saggio di capitalizzazione

La determinazione del reddito netto dipende in parte dall'ubicazione degli immobili, e dalla loro possibilità di sfruttamento, in parte dalla consistenza delle singole unità, dai metodi costruttivi, dalle destinazioni, dalle rifiniture, dal grado di manutenzione e quant'altro. Pertanto alle unità immobiliari di che trattasi si assegna un reddito annuo ricavabile in base alle loro caratteristiche, ammontante a €

62,4 per metro quadro ricavabile considerando il valore di locazione massimo per abitazioni di tipo ville e villini della tabella delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, da cui vanno detratte tutte le spese necessarie per la gestione che, nel complesso, riguardano la manutenzione, l'ammortamento, l'assicurazione, l'amministrazione dei servizi, le tasse e le imposte varie, oltre le quote ideali per sfitti e inesigibilità.

#### **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Pm/inspe: CATANZARO  
Comune: MONTEPAONE  
Fascia/zona: Suburbana/FASCA IUTORIANA  
Codice di zona: C1  
Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	930	1150	L	3,6	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1100	L	3,2	4,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	4,1	5,2	N

La percentuale di incidenza di tali spese, ricavate dalla sommatoria di quelle medie tabellari di ogni singola voce, può indicarsi al 10% del reddito lordo. Per la determinazione del saggio di capitalizzazione vari e complessi sono i fattori e gli elementi che ne disciplinano la scelta, oscillante da un minimo ad un massimo a seconda delle certezze e del tipo di investimento. Il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2%, relativo a costruzioni di lusso, ed il 6%, relativo a costruzioni ultra economiche e popolari. Pertanto il nostro saggio può determinarsi al 3,00%.

Ricordiamo che per il lotto n. 2 la superficie commerciale calcolata è:

#### **RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE COMUME DI MONTEPAONE LOTTO N. 2**

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	SUP. COMMERCIALE MQ
18	383/11	TERRA	116,01
18	383/11	PRIMO	55,95
18	383/11	SOTTOTETTO	56,03

***SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE***

***mq 227,99***

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

Quindi in definitiva si ha:

Superficie commerciale=227,99 mq

Reddito unitario: € 62,40 per metroquadro;

Reddito annuo lordo: mq 227,99 x € 62,40 = € 14.226,58

Reddito annuo netto: € 14.226,58 – (14.226,58 x 10%) = € 12.803,92

Saggio di capitalizzazione: 0,03

**VALORE : € 12.803,92 / 0,03 = € 426.797,33**

**Diconsi euro Quattrocentoventiseimilasettecentonovantasette /33**

**SI RICAVA UN VALORE A MQ PARI A € 1.872,00**

PREZZO A BASE D'ASTA = VALORE – COSTI SANATORIA = € 426.797,33 - € **€ 162.582,59** = € 264.214,74

Dal valore ricavato bisogna detrarre le spese per la redazione dell'APE che ammontano ad € 832,00 comprensivo di cassa previdenziale.

Per cui abbiamo:

PREZZO A BASE D'ASTA: € 264.214,74 – 832,00 = € 263.382,74

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO N. 2 = € 263.382,74**

**QUESITO N.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Lotto n. 2

Il lotto n. 2 non rientra nel caso di quota indivisa.

**QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Si allega alla presente relazione certificato della camera di commercio [REDACTED]  
soggetto eseguito nella procedura 152/2017.

➤ **RELAZIONE LOTTO N. 3**

**QUESITO N. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

**LOTTO N. 3 COMUNE DI MONTEPAONE**

FOGLIO	P.LLA	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
18	383/12	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1

Tab n. 1: Diritti reali comune di Montepaone

**NB: IL DIRITTO REALE INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CORRISPONDE A QUELLO IN TITOLARITA' DELL'ESECUTATO IN FORZA DELL'ATTO DI ACQUISTO TRASCRITTO IN SUO FAVORE**

**NB: L'OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E' LA PARTICELLA IDENTIFICATA NELLA TABELLA N. 1, AL RIGUARDO SI PRECISA LA PRESENZA DI "DIFFORMITA' SOSTANZIALI" DELLA SITUAZIONE DI FATTO RISPETTO LA PLANIMETRIA CATASTALE.**

Per una migliore individuazione si riportano di seguito le sovrapposizioni tra ortofoto e planimetrie catastali dei beni pignorati

**LOTTO N. 3 COMUNE DI MONTEPAONE**



Figura n.1: Sovrapposizione ortofoto - planimetria catastale lotto n. 3

Come si può notare dalla figura n. 1 il lotto n. 3 confina a sud con la particella identificata catastalmente al NCEU del Comune di Montepaone al foglio 18 mappale n. 383 sub 11, ad est con via degli Oleandri e ad ovest con la particella del NCEU n. 99.

**QUESITO N. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

**LOTTO N. 3**

<b>Comune di Montepaone FOGLIO</b>	<b>P.LLA</b>
18	383/12



Foto n. 1: Prospetto principale plla 383/12

Il bene sottoposto a pignoramento e identificato dal sottoscritto come Lotto n. 3 è situato nel comune di Montepaone in via degli Oleandri al civico 20. E' la parte centrale di una villa a schiera costituita

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

da tre piani fuori terra separata dal mare proprio da via degli Oleandri.

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evincono diverse difformità, minime al piano terra e primo ma sostanziali e importanti soprattutto al piano secondo sottotetto.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un ampio giardino dal quale si accede all'interno della struttura, il piano terra è costituito da un'ampia sala da pranzo – soggiorno, da una cucina anch'essa molto ampia e da un atrio prospiciente alla stessa. Dalla sala da pranzo e dalla cucina si accede rispettivamente ad un ripostiglio e ad un wc; dalla sala da pranzo – soggiorno attraverso una scala in cemento armato si raggiunge il piano primo. Quest'ultimo è costituito da un ampio balcone, da tre camere da letto e da wc. Sempre attraverso una scala in cemento armato si raggiunge il piano sottotetto costituito da balcone dal lato est, da tre camere da letto, cabina armadio e wc.

L'immobile in oggetto si presenta in ottime condizioni sia per quanto riguarda le finiture che per quanto riguarda la manutenzione delle stesse. Per tutti i piani descritti precedentemente abbiamo intonaci tirati a fino, pavimentazione in gres porcellanato, infissi di finestre alcune in alluminio e altre in legno, porte in legno tamburato, rivestimenti bagni in perfetto stato di manutenzione. Impianti elettrico e idrico – sanitario a norma e funzionanti regolarmente. E' presente a piano terra impianto di condizionamento mentre ai piani superiori sono installati diversi condizionatori. La qualità dei materiali pavimentazione, rivestimenti, infissi di porte e finestre insieme alle finiture in generale è di un livello qualitativo medio alto. Dalle ricerche effettuate non è si è riscontrato alcun Attestato di Prestazione Energetica la cui redazione ha un costo pari a € 800,00 oltre cassa previdenziale.

Rispetto il rilievo effettuato nel 2018 si è potuto riscontrare a piano terra una diversa distribuzione degli spazi interni realizzata attraverso delle pareti in cartongesso e la posa di una pavimentazione plastificata simil legno poggiata su quella esistente. Al piano primo si è potuto riscontrare a differenza del 2018 la ristrutturazione del WC e sempre la posa di pavimentazione simil legno poggiata su quella esistente. Analogamente agli altri piani anche nel sottotetto, rispetto alla rilevazione effettuata nel 2018 è presente una nuova pavimentazione simil legno da 1 cm poggiata su quella esistente.



Foto n. 2: Particolare diversa distribuzione piano terra – pavimentazione simil legno



Foto n. 3: Particolare diversa distribuzione piano terra – pavimentazione simil legno

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: [de.stefanifilippo@libero.it](mailto:de.stefanifilippo@libero.it) – Pec: [filippogiovanni.destefani@ingpec.eu](mailto:filippogiovanni.destefani@ingpec.eu)



Foto n. 4: Particolare ristrutturazione bagno piano primo



Foto n. 5: Particolare pavimentazione piano primo

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: [de.stefanifilippo@libero.it](mailto:de.stefanifilippo@libero.it) - Pec: [filippogiovanni.destefani@ingpec.eu](mailto:filippogiovanni.destefani@ingpec.eu)



Foto n. 6: Particolare pavimentazione piano sottotetto

**CALCOLO SUPERFICI****PIANO TERRA**

Figura n. 2 Calcolo superfici

Sala pranzo - Soggiorno	mq 55,41
Cucina	mq 29,32
Rip. 1	mq 4,78
Wc	mq 4,53
Rip. 2	mq 5,72
Atrio	mq 29,92
Giardino	<u>mq 76,66</u>
SUPERFICIE NETTA	mq 206,34
SUPERFICIE LORDA	mq 226,22

La superficie commerciale del piano terra viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	Superficie	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
18	383/12	Terra/Sala pranzo - Soggiorno	55,41	100%	55,41
18	383/12	Terra/ Cucina	29,32	100%	29,32
18	383/12	Terra/Rip. 1	4,78	35%	1,67
18	383/12	Terra/Wc	4,53	100%	4,53
18	383/12	Terra/ Rip. 2	5,72	35%	2,00
18	383/12	Terra/Atrio	29,92	10% fino a 25mq oltre 2%	0,60
18	383/12	Terra/Giardino	76,66	10% fino a 25mq oltre 2%	1,53

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOT 95,06**

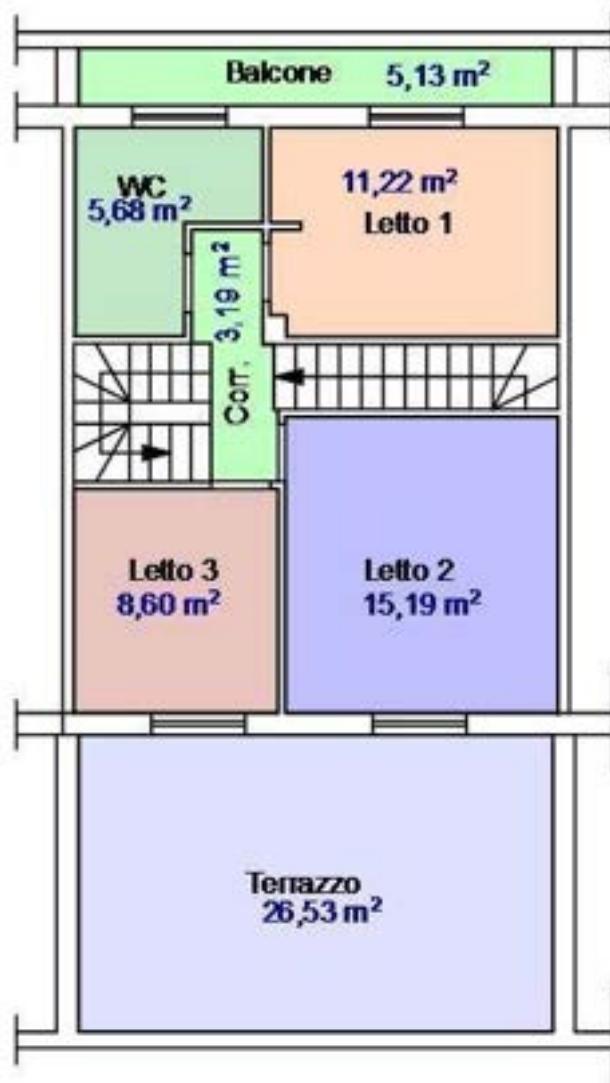
PIANO PRIMO**PIANO PRIMO****SCALA 1:100****H=2,70**

Figura n. 3: Calcolo superfici

Letto 1		mq	11,22
Letto 2		mq	15,19
Letto 3		mq	8,60
Corr.		mq	3,19
WC		mq	5,68
Balcone		mq	5,13
Terrazzo		<u>mq</u>	<u>26,53</u>
SUPERFICIE NETTA		mq	75,54
SUPERFICIE LORDA		mq	98,44

La superficie commerciale del piano terra viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	Superficie	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
18	383/12	Primo/Letto 1	11,22	100%	11,22
18	383/12	Primo/Letto 2	15,19	100%	15,19
18	383/12	Primo/Letto 3	8,60	100%	8,60
18	383/12	Primo /Wc	5,68	100%	5,68
18	383/12	Primo / Corr.	3,19	100%	3,19
18	383/12	Primo /Balcone	5,13	25%	1,28
18	383/12	Primo /Terrazzo	26,53	25%	6,41

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOT** **51,57**

## PIANO SOTTOTETTO

### **PIANO SOTTOTETTO**

**SCALA 1:100**

**H=2,40**

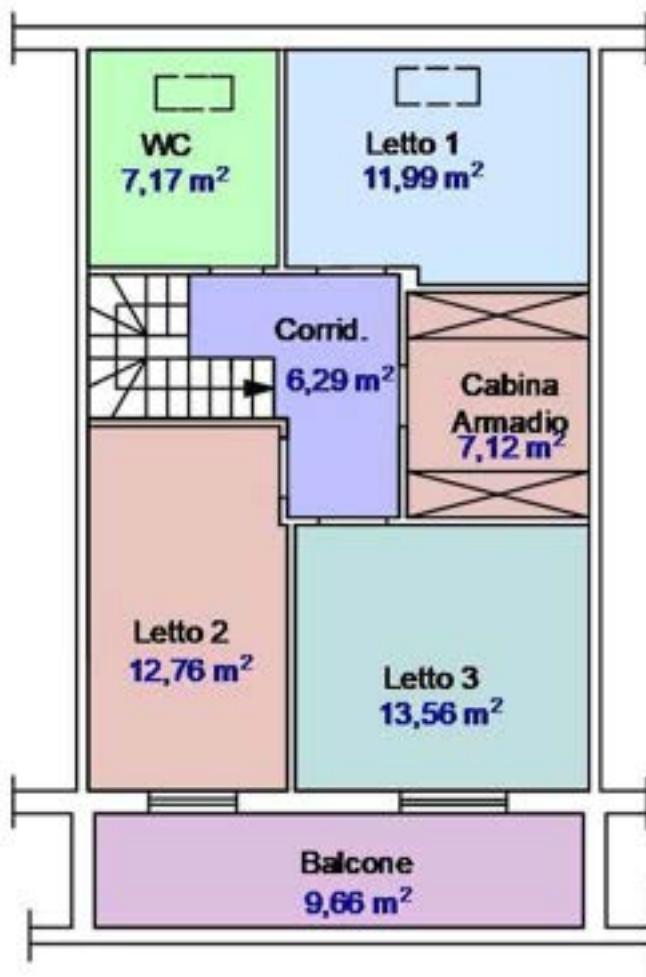


Figura n. 4: Calcolo superfici

Letto 1		mq	11,99
Letto 2		mq	12,76
Letto 3		mq	13,56
Corr.		mq	6,29
WC		mq	7,17
Cabina armadio		mq	7,12
Balcone		<u>mq</u>	<u>9,66</u>
SUPERFICIE NETTA		mq	68,55
SUPERFICIE LORDA		mq	84,05

La superficie commerciale del piano terra viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	Superficie	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
18	383/12	Sottot./Letto 1	11,99	100%	11,99
18	383/12	Sottot./Letto 2	12,76	100%	12,76
18	383/12	Sottot./Letto 3	13,56	100%	13,56
18	383/12	Sottot./Wc	7,17	100%	7,17
18	383/12	Sottot./ Corr.	6,29	100%	6,29
18	383/12	Sottot./Balcone	9,66	25%	2,41
18	383/12	Sottot./Cabina armadio	7,12	35%	2,49

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOT 56,67**

#### RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE COMUNE DI MONTEPAONE LOTTO N. 3

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	SUP. COMMERCIALE MQ
18	383/12	TERRA	95,06
18	383/12	PRIMO	51,57
18	383/12	SOTTOTETTO	56,67

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq 203,3**

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

**QUESITO N. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

LOTTO N.3

<b>NCEU Comune di Montepaone FOGLIO</b>	<b>P.LLA</b>
18	383/12

**NB: L'IMMOBILE INDIVIDUATO AL NCEU DEL COMUNE DI MONTEPAONE AL FOGLIO 18 P.LLA 383 E' STATO REALIZZATO SU UN TERRENO IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL NCT DEL COMUNE DI MONTEPAONE AL FOGLIO 18 P.LLE 65 E 169.** DI SEGUITO VIENE EVIDENZIATA, ATTRAVERSO I CERTIFICATI CATASTALI E ATTRAVERSO COPIA DEL FRONTESPIZIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA, LA STORIA DEL COMPENDIO PIGNORATO NEL COMUNE DI STALETI'. PER TALI UNITÀ IMMOBILIARI RISULTA:

- ESATTA CORRISPONDENZA FORMALE TRA DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE CON LE RISULTANZE CATASTALI;
- NON VI SONO VARIAZIONI RICHIESTE DALL'ESECUTATO O DA TERZI O DISPOSTE DALL'UFFICIO CHE SIANO INTERVENUTE IN UN MOMENTO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEI DATI RIPORTATI CORRETTAMENTE NEL PIGNORAMENTO;
- VI SONO DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI CON LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE AL PIANO TERRA ED IN PARTICOLARE AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO DOVE VI E' UNA DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA CHE E' COMPLETAMENTE ASSENTE IN PLANIMETRIA CATASTALE. TALE SITUAZIONE DI DIFFORMITA' VERRA' MEGLIO EVIDENZIATA DI SEGUITO.
- IL COSTO PER ELIMINARE LE DIFFORMITA' TRA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E SITUAZIONE CATASTALE CONSISTE IN UN DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, QUESTO SARA' POSSIBILE SE E SOLO SE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO L'IMMOBILE RISULTA REGOLARE (VEDI QUESITO N. 6) IL COSTO PER UN DOCFA E' DI € 600,00 OLTRE CP COME PER LEGGE.



Sepe

Data: 21/05/2025 Ora: 10:16:02

Visura n. T129983 Pag. 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Dati della richiesta	Comune di MONTELPAONE (Codice ISTAT: 098)		
	Provincia di CATANZARO		
Cittato Fabrisanti	Foglio: 18 Particella: 583 Sub.: 12		

INTESTATO

1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sistema Unico	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Disce. Confindustria	Significato Cittadino	Risulta
1	18	383	12		A7	U	8,5 vanni	Totale 285 m <sup>2</sup> su fondo terreno con superficie complessiva di 285 m <sup>2</sup> (100%).	Euro 746,25	Variazione del 09/11/2015 - Incremento in vicina dei dati di imposta.

Sistema Unico	Indirizzo in comune con protocollo n. C0000403 del 02/05/2006	Parte								
Nominativi	0 solo: dimostrazione di media rendimenti (da: 30/06/2016)									

Magazzini Territoriali Catanزارo  
Calle Cattaneo 7/9/11 - Foglio 18 - Particella 313

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/02/2006

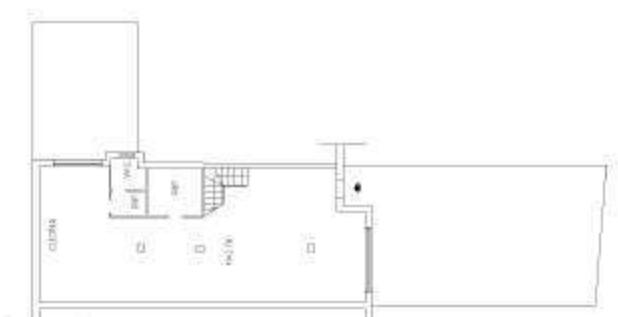
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sistema Unico	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Disce. Confindustria	Significato Cittadino	Risulta
1	18	383	12		A7	U	8,5 vanni			Euro 746,25

Sistema Unico	costruzioni residenziali e abitative	Parte								
Nominativi	0 solo: dimostrazione di media rendimenti (da: 30/06/2016)									

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) - Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.de.stefani@ingpec.es



Data: 31/05/2025 - n. T38997 - Richiedente: DSTFPP73HD5C352D

<b>Agente del Territorio CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio provinciale di Catanzaro		Data inserimento protocollo n. C2019670 dat. 2/11/2015 Piazzetta La m. s.s.u. in Comune di Montebogone Contrada Marzo scale 1: 200		Immobilista Catastale: Nazionale Portico 16 Particella 381 Localiterno 32 Cognato da: Nellina Nicola Iscritto all'atto: Robanze Prov. Catanzaro S. 2750	
					
<b>PIANO SECONDO</b> 					
<b>PIANO PRIMO</b> 					
<b>PIANO TERRA</b> 					
Ultima planimetria in atti Data: 31/05/2025 - n. T38997 - Richiedente: DSTFPP73HD5C352D Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)					
Città del Fabbricato - Situazione al 31/05/2025 - Comune di MONTEBOGONE (SS) - Esito: S - Particella 381 - Subalbero 12 - Capo 01					

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**  
Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

COMUNE DI

20 - 22 FEBBRAIO

PROVINCIA DI Catanzaro

**CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA  
O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Concessione N. 45 Pratica Edilizia N. 15 Protocollo N.

IL SINDACO

CODICE FISCALE:

Vista la domanda di:


tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:

la concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, sul terreno distinto e ceduto al foglio  
 mappa n. 109-G, i lavori di: costruzione di n. 3 villette a schiera

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N. 64 in data 18

Viso il benestare del Genio Civile di Catanzaro N. 11.1.1.1986

in data 13.6.1986; Visto il parere del Legale del Comune n. 5776

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie 27.7.1934,

n. 1265;

Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10;

Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Vista la legge 30 aprile 1976, n. 373, recente «Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici» nonché il relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 ed il D.M. 10 marzo 1977 pubblicato nella G.U., supplemento ordinario, n. 36 del 6 febbraio 1978;

Richiamato l'obbligo del titolare della presente concessione di uniformarsi alle seguenti:

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Ginifalce (cr) - Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.ca

Visura storica per immobile  
 Provincia di CATANZARO  
 Foglio: 18 Particella: 65

Data: 31/05/2025 Ora: 19.04.19  
 Visura n.: T85254 Pag: 1  
 Segue

Dati della richiesta	Comune di MONTEDIAONE (Codice: F586)
Catasto Terreni	Provincia di CATANZARO
Notifica	Foglio: 18 Particella: 65

Numeri di mappa soppresso dal 07/12/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
		Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario
1	18	65	-			SOPPRESSO	00 00				TIPO MAPPALE del 07/12/1999 in atti dal 07/12/1999 (n. 4896.1/1999)
Notifica						Partita					

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:  
 Foglio 18 Particella 169 ; Foglio 18 Particella 383 ; Foglio 18 Particella 384 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
		Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario
1	18	65	-			INCOLT PROD	U	06 84	L. 137	L. 68	FRAZIONAMENTO del 14/04/1988 in atti dal 22/01/1995 (n. 8.1/1988)
Notifica						Partita	1930				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
 Foglio 18 Particella 220 ;



**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2025**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto mercantografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSEMENTO				DATI DEBITANTI DA	
	Foglio	Peculiarità	Sab	Dom	Qualità Civile	Supercapacità <sup>a)</sup>	Dolore	Domicilia	Indirizzo	Agenzia
1	18	68	-	INCOLT 2500	C U	97 <sup>b)</sup> 54		L. 161	L. 79	Imposta mercantografico dal 05/07/1985
<b>Situazione degli interatti dal 08/05/1991</b>										
N. 1	DATI ANAGRAFICI				DATI E ODERI REA13				DATI DI venditore	
	Rito del 08/05/1991) Pubblico ufficiale 300 GENOVA Repubblica n. 641/98 Sede CATANZARO (CZ) Registrazione - Natura e: 504517991 mm dal 19/11/1999				Rito del 05/05/1991				Data al 05/05/1991	
<b>Situazione degli interatti dal 03/10/1990</b>										
N. 1	DATI ANAGRAFICI				DATI E ODERI REA13				DATI DI venditore	
	Rito del 03/10/1990 Pubblico ufficiale 300 GENOVA Repubblica n. 10348 Sede SOVISUDTO (commerciale) - Volante n. 668517990 mm dal 19/11/1999				Rito del 05/05/1991				Data al 05/05/1991	
<b>Situazione degli interatti dal 09/05/1998</b>										
N. 1	DATI ANAGRAFICI				DATI E ODERI REA13				DATI DI venditore proprietario per l'1 in proprietà di comune legge dei beni fino al 01/10/1996	
					(99) Da venditore proprietario per l'1 in proprietà di comune legge dei beni fino al 01/10/1996					
					(99) Da venditore proprietario per l'1 in proprietà di comune legge dei beni fino al 01/10/1996					
					(99) Da venditore proprietario per l'1 in proprietà di comune legge dei beni fino al 01/10/1996					
					(99) Da venditore proprietario per l'1 in proprietà di comune legge dei beni fino al 01/10/1996					
					(99) Da venditore proprietario per l'1 in proprietà di comune legge dei beni fino al 01/10/1996					
					(99) Da venditore proprietario per l'1 in proprietà di comune legge dei beni fino al 01/10/1996					
					(99) Da venditore proprietario per l'1 in proprietà di comune legge dei beni fino al 01/10/1996					

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) - Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853  
 PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.es



**Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2025**

Data: 31/05/2025 Ora: 10:04:19  
Visura n.: 785254 Pag. 3

DATI INFORMATIZZATI  
Per le informazioni relative alla GALLERIA Srl - PIZZELATO (CZ) Reparto n. 1100 - Un Solo Punto di Accesso. Visura n. 413 è operativa da data 27/05/1998.

In data 17/05/2025 alle ore 17:00:00 ha avuto luogo l'apertura del bando di gara.

**Situazione degli interventi dall'impianto meccanografico**

N.	DATI INFORMATIZZATI	CORTE FISCALE	DOTTI E ONERI REALI	
			(1) Progressi 1/4 fino al 06/05/1998	(1) Progressi 2/4 fino al 06/05/1998
1	[REDACTED]	[REDACTED]		
2	[REDACTED]	[REDACTED]		

**DATI INFORMATIZZATI**

Impronta elettronica del Dottor Filippo Giovanni de Stefani

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) - Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.es

Segue

Data: 02/06/2025 Ora: 9:59:42  
 Visura n. T18703 Pag. 1

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2025**

<b>Dati della richiesta</b>	
Commune di MONTEPAONE (Codice:FS86)	
Provincia di CATANZARO	
Foglio: 18 Particella: 169	

**Numero di mappa soppresso dal 07/12/1999**

N.	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI CLASSAMENTO</b>				<b>DATI DERIVANTI DA</b>		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario	TIPO MAPPALE del 07/12/1999 in atti dal 07/12/1999 (n. 48961/1999)
1	18	169	-	-	SOPPRESSO	00 00					
Notifica					Partita						

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 18 Particella 65 ; Foglio 18 Particella 383 ; Foglio 18 Particella 384 ;

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI CLASSAMENTO</b>				<b>DATI DERIVANTI DA</b>		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario	Impianto meccanografico del 09/07/1985
1	18	169	-	-	INCOLT PROD	U 04 00			L. 80	L. 40	
Notifica					Partita	2379					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Ufficio Provinciale di Catanzaro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Centro Cittadini

Visura storica per immobil  
Situazione degli atti informatizzati al 02

Scenario degli interventi dal 08/05/1991

**BOTTLE ONE RECALL**  
BY: Duvalier Date: 07/01/1993  
Item #: 54511991 In am 1977/1993

Sommario della legge

POLY(1,4-BENZYLIC ACID)

DATI ANTOLOGICI		DETITTI ONERI REATTI	
1		(99) Da verbale protestato per 1/3 in segno di non ricezione la pista dei beni fino al 03/10/1990	
2		(99) Da verbale protestato per 1/3 in segno di non ricezione la pista dei beni fino al 03/10/1990	
3		(99) Da verbale protestato per 1/3 in segno di non ricezione la pista dei beni fino al 03/10/1990	
4		(99) Da verbale protestato per 1/3 in segno di non ricezione la pista dei beni fino al 03/10/1990	
5		(99) Da verbale protestato per 1/3 in segno di non ricezione la pista dei beni fino al 03/10/1990	
6		(99) Da verbale protestato per 1/3 in segno di non ricezione la pista dei beni fino al 03/10/1990	

INTERNAZIONALISMO E INVESTIMENTI STRANIERI

Técnicas

Cahier d'Enseignement

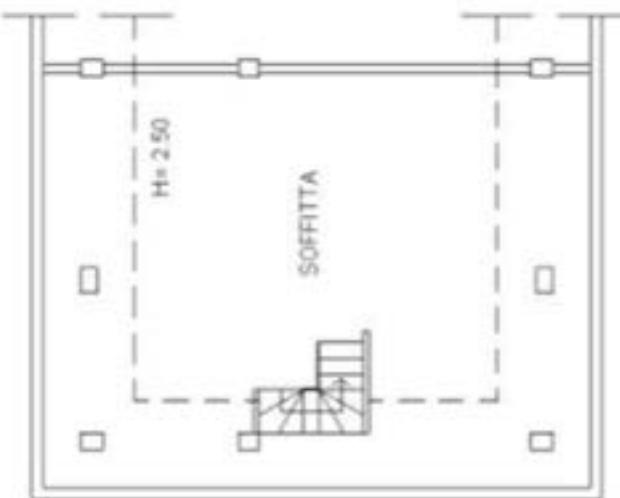
DIFFORMITA' PLANIMETRIA REALE / PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

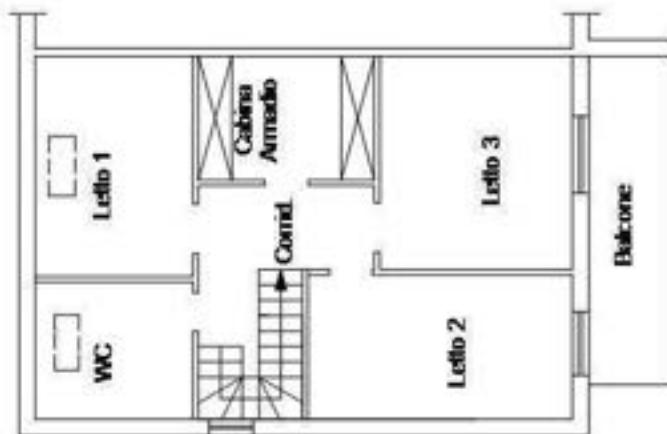
Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
 PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

**DIFFORMITA' PLANIMETRIA REALE / PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SECONDO SOTTOTETTO**

**PIANO SOTTOTETTO**  
**SITUAZIONE CATASTALE**



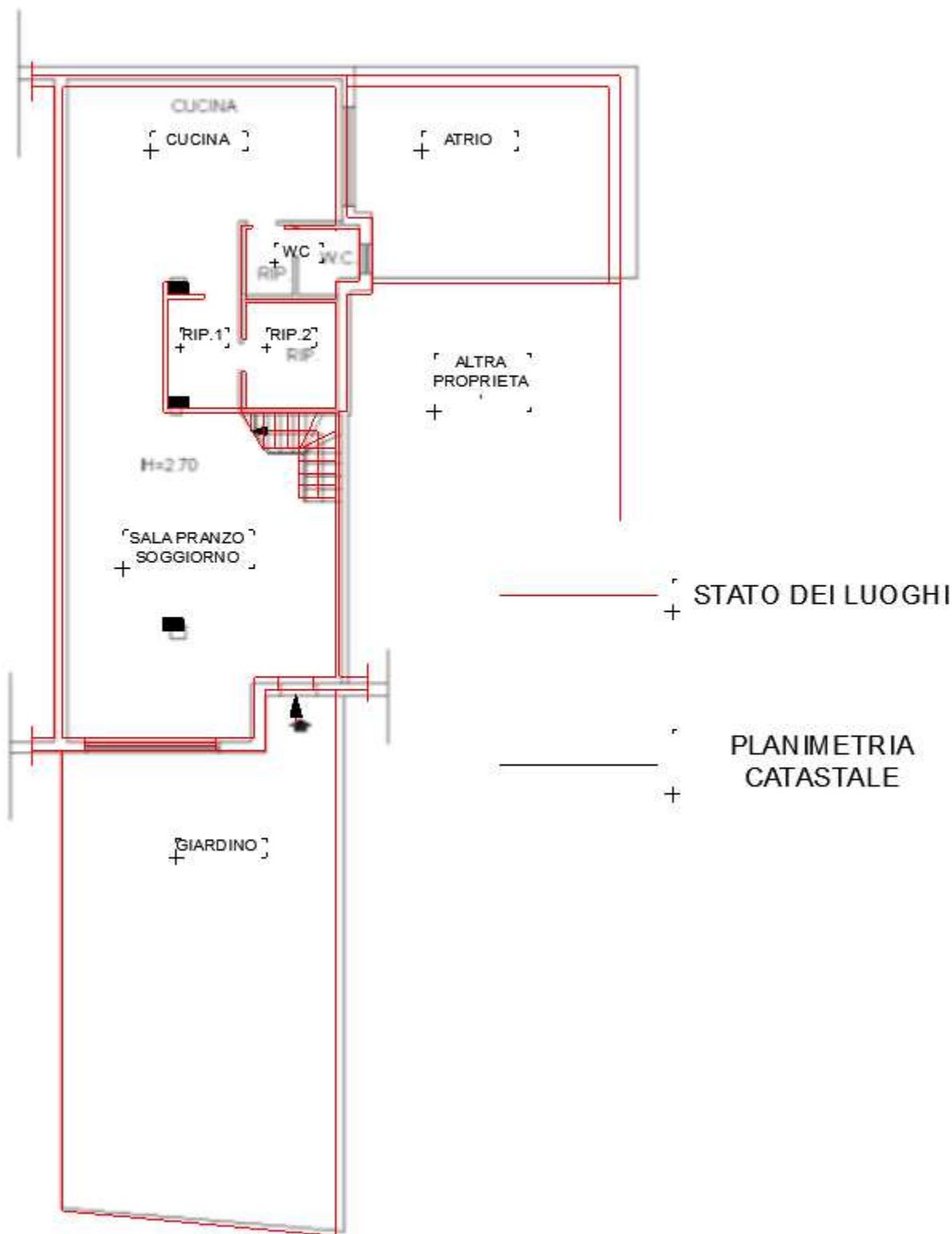
**PIANO SOTTOTETTO**  
**SITUAZIONE REALE**



**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

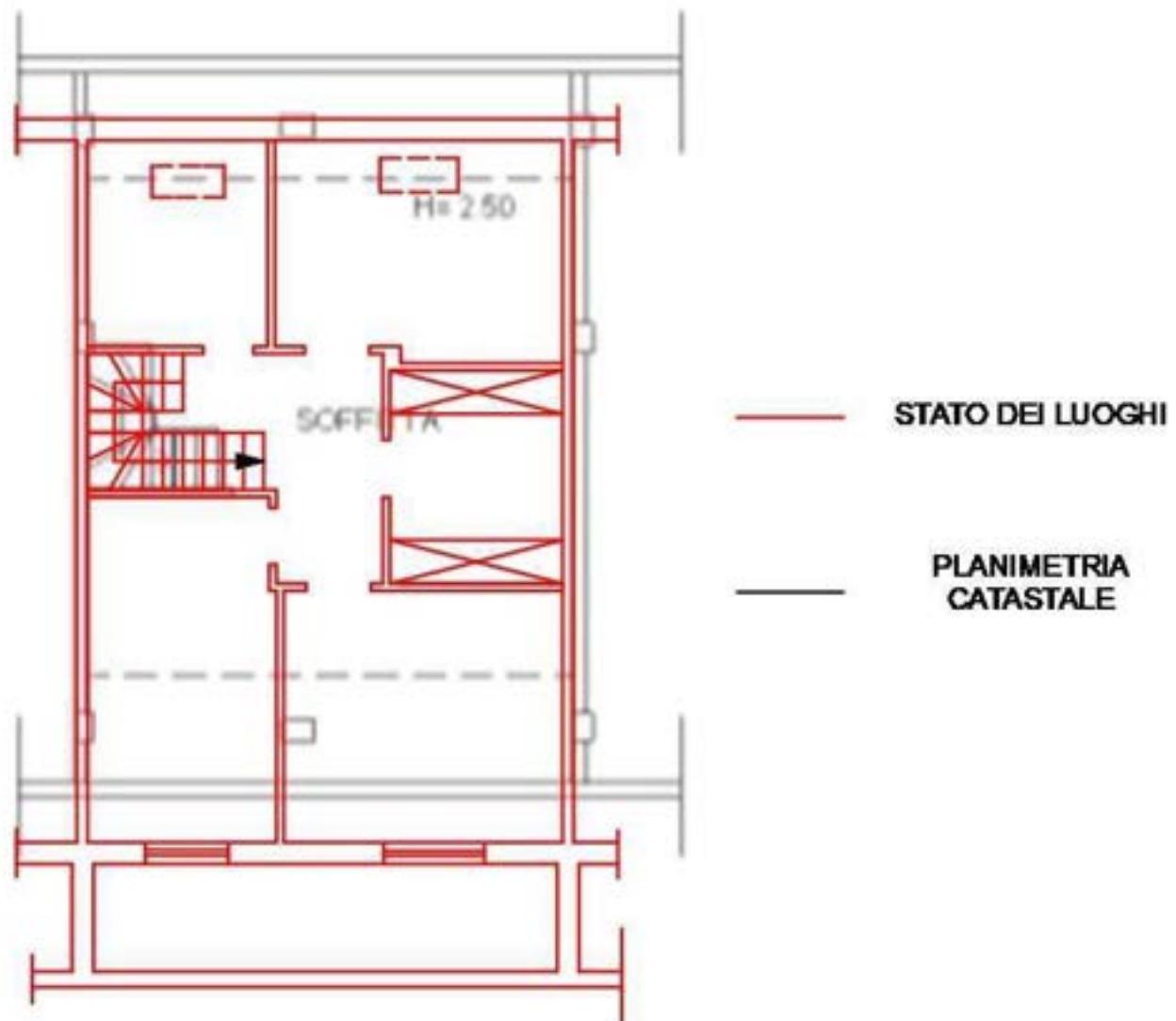
**PIANO TERRA SOVRAPPOSIZIONE  
STATO DEI LUOGHI  
PLANIMETRIA CATASTALE**



**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

**PIANO SOTTOTETTO SOVRAPPOSIZIONE  
STATO DEI LUOGHI  
PLANIMETRIA CATASTALE**



**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

## **QUESITO N. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO N. 3:** Piena ed intera proprietà di villetta a schiera ubicata nel comune di Montepaone alla via degli Oleandri n. 20, composta da piano terra con un'ampia sala da pranzo – soggiorno, ripostiglio doppio, wc e da una cucina altrettanto spaziosa da cui si accede ad un ampio cortile intero, piano primo con un ampio balcone, tre camere da letto e da wc, piano secondo sottotetto con balcone, tre camere da letto, cabina armadio e wc. L'unità immobiliare è servita anche da un ampio giardino. Confina a Sud con la particella identificata al NCEU del comune di Montepaone al foglio n. 18 mappale n. 383 sub 11, ad Est con via degli Oleandri e ad Ovest con la particella identificata al NCEU del comune di Montepaone al foglio n. 18 mappale n. 99. L'immobile è riportato al **NCEU del comune di Montepaone al foglio n. 18 particella 383 sub 12**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale solo per il piano primo mentre vi è parziale difformità planimetrica a piano terra e completa difformità per il piano secondo sottotetto. Vi è concessione edilizia n. 45 del 16/11/1988 e una ulteriore concessione edilizia n 33 del 17/07/1991, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine al piano terra, primo e secondo sottotetto. Vi sono due richieste di condono la 1378 dell'01/03/1985 e la 2084 del 31/03/1995 non ancora approvate da parte dell'ufficio tecnico comunale.

**PREZZO BASE: € 259.662,17**

**QUESITO N. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

NCEU comune di Montepaone foglio n. 18 particella 383 sub 12

L'immobile al NCT del comune di Montepaone al n. 383 è un ente urbano edificato sulle particelle di terreno che originariamente erano identificate al NCT del comune di Montepaone al foglio 18 mappali 169 e 65. Per queste particelle abbiamo (vedi allegato catastale):

foglio 18 particella 65

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
[REDACTED]	[REDACTED]	08/05/1991	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1991 Trascrizione in atti dal 23/06/1993 Repertorio n.: 64156 Rogante: GEMINI MARIA GRAZI Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 8510.1/1991)

foglio 18 particella 169

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
[REDACTED]	[REDACTED]	08/05/1991	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1991 Trascrizione in atti dal 23/06/1993 Repertorio n.: 64156 Rogante: GEMINI MARIA GRAZI Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 8510.1/1991)

NB: L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 64156 DEL 08/05/1991  
E' STATO ALLEGATO NELLA RELAZIONE PERITALE DEPOSITATA NEL 2018

**QUESITO N. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.****LOTTO N. 3**

In relazione all'art. 172 bis (numeri 7,8 e 9) dis. Att. Cpc possiamo affermare che l'immobile:

- A. Risulta difforme e/o abusivo in diverse parti rispetto ai titoli abilitativi in atti presso l'ufficio tecnico del comune di Montepaone. Si verificherà di seguito la possibilità o meno di sanatoria e gli eventuali costi della stessa. Come sarà evidenziato successivamente sono presenti in atti all'ufficio tecnico del comune di Montepaone due istanze di condono edilizio.
- B. Non è gravato da censo, livello o uso civico;
- C. Le spese fisse di gestione risultano essere quelle di un generico immobile adibito a civile abitazione e quindi non esistono spese straordinarie da affrontare ne spese condominiali.

L'immobile è stato realizzato a partire dalla fine degli anni '80 in virtù della concessione edilizia n. 45 del 16/11/1988 che riguardava lavori di “*costruzione di n. 3 villette a schiera*” e a seguire della concessione edilizia di variante in corso d'opera n. 33 del 10/07/1991 per lavori di “*costruzione di un tetto e di una recinzione ad un fabbricato sito in località Bricà*”. Di seguito si riportano le planimetrie di confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato di progetto relativo alla concessione 45 del 16/11/1988.

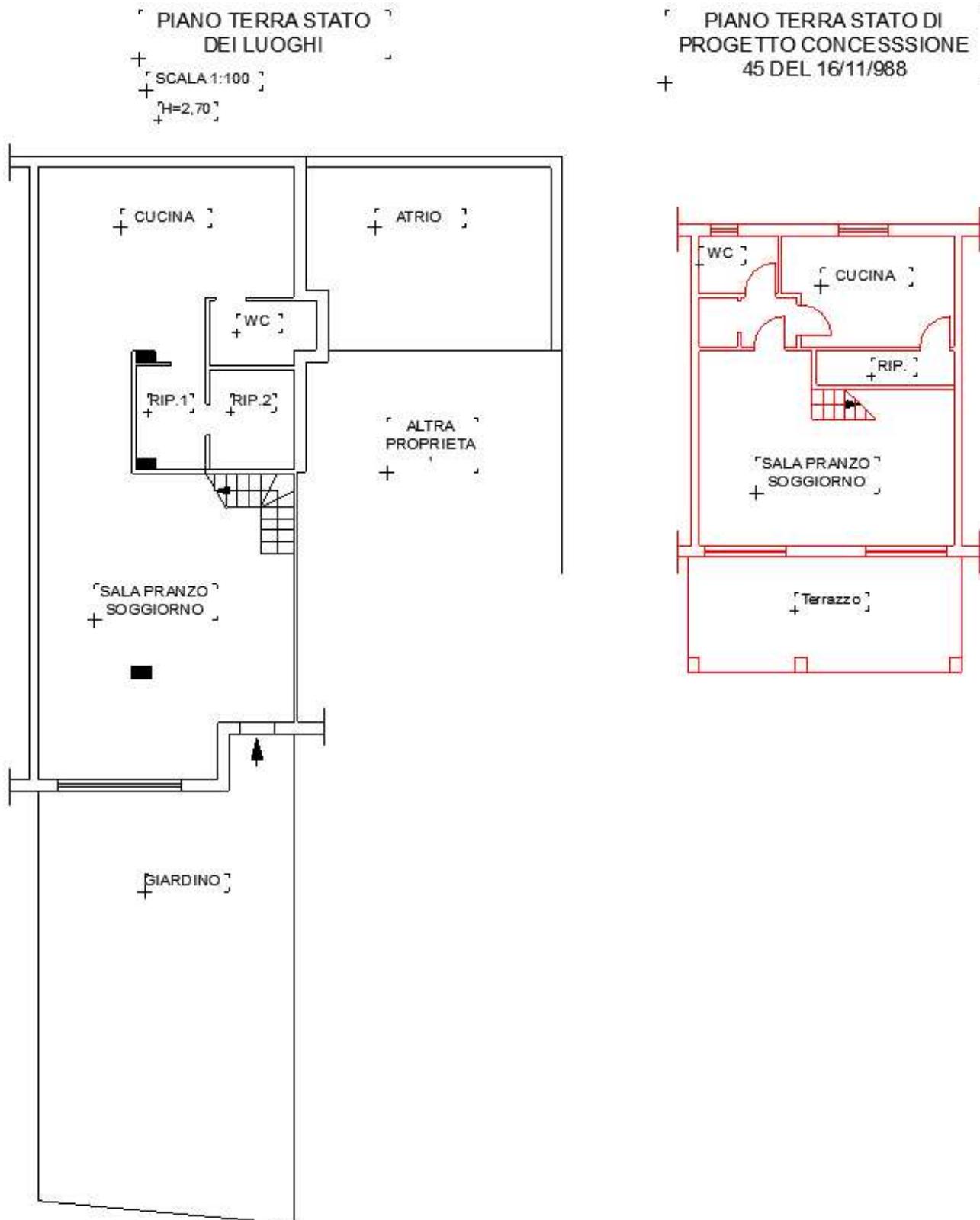


Figura n. 5: Raffronto piano terra

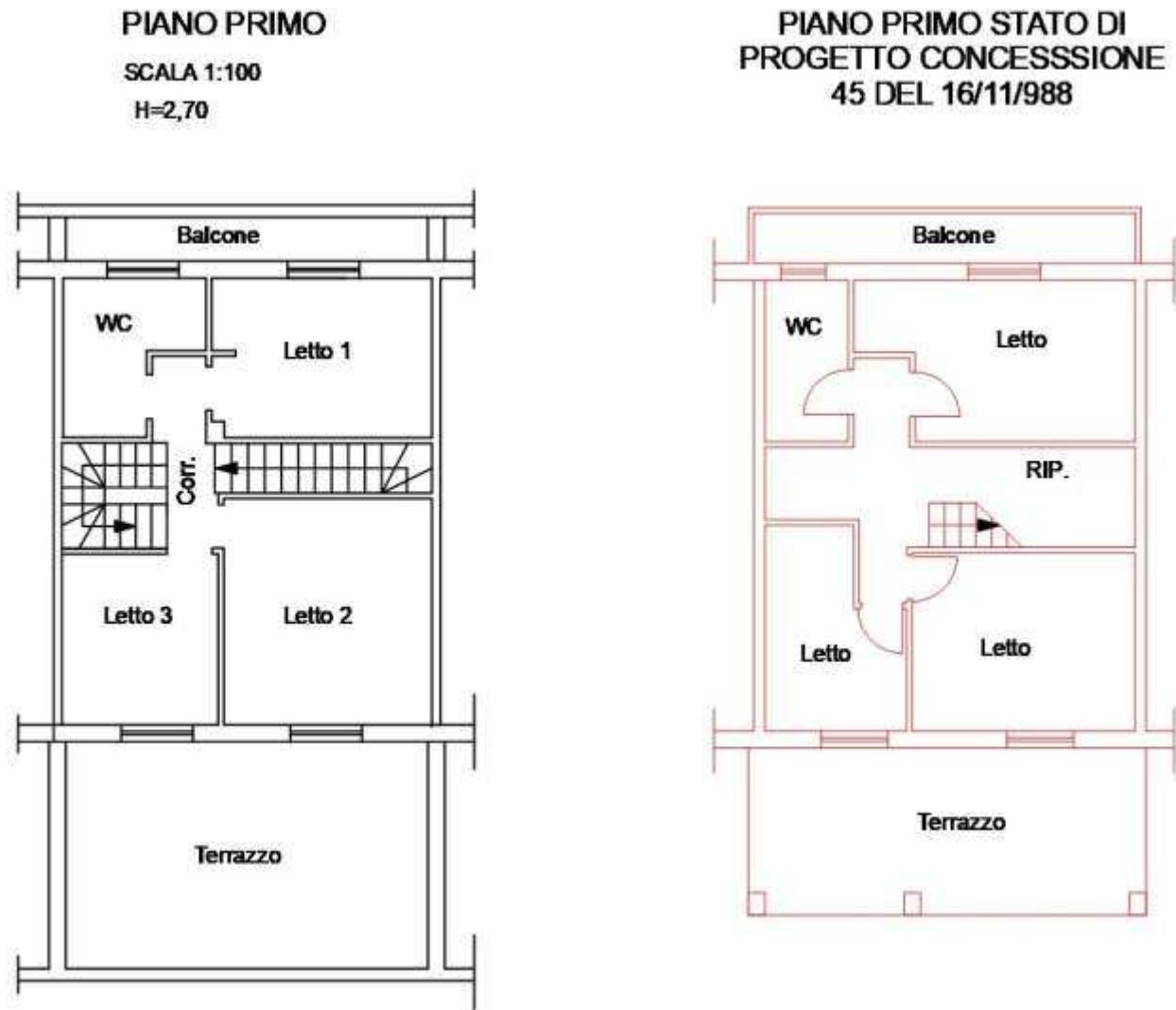
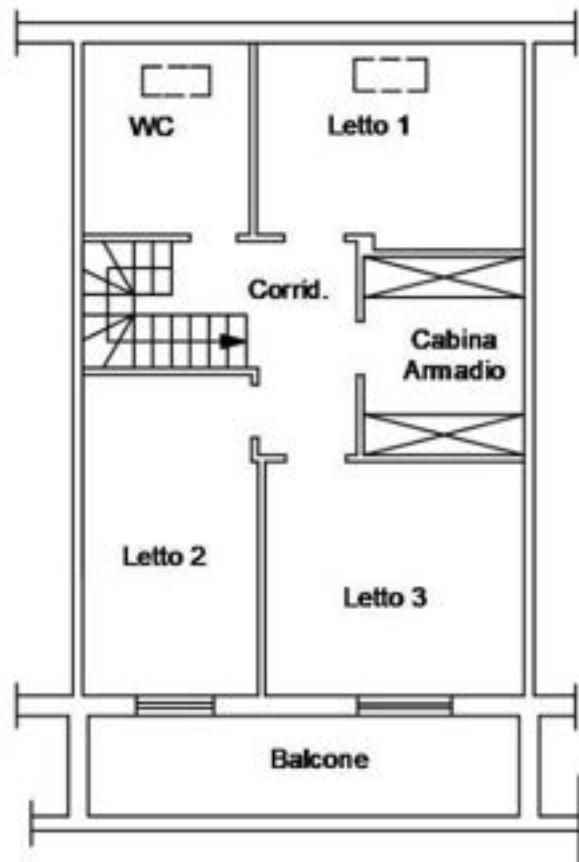


Figura n. 6: Raffronto piano primo

**PIANO SOTTOTETTO  
STATO DEI LUOGHI**

**SCALA 1:100**

**H=2,40**



**PIANO SOTTOTETTO STATO DI  
PROGETTO CONCESSSIONE  
45 DEL 16/11/988**

**IL PIANO SOTTOTETTO COME  
STATO DI PROGETTO DELLA  
CONCESSSIONE 45 DEL  
16/11/988 NON ERA PREVISTO**

Figura n. 7: Raffronto sottotetto

Di seguito saranno evidenziate le relative sovrapposizioni tra planimetrie dello stato dei luoghi con le planimetrie della concessione 45 dalle quali si evidenziano le difformità. Di fatto la concessione 33 del 10/07/1991, non modifica le superfici che devono essere sanate: ma risulta una variante del tetto di copertura e della recinzione.

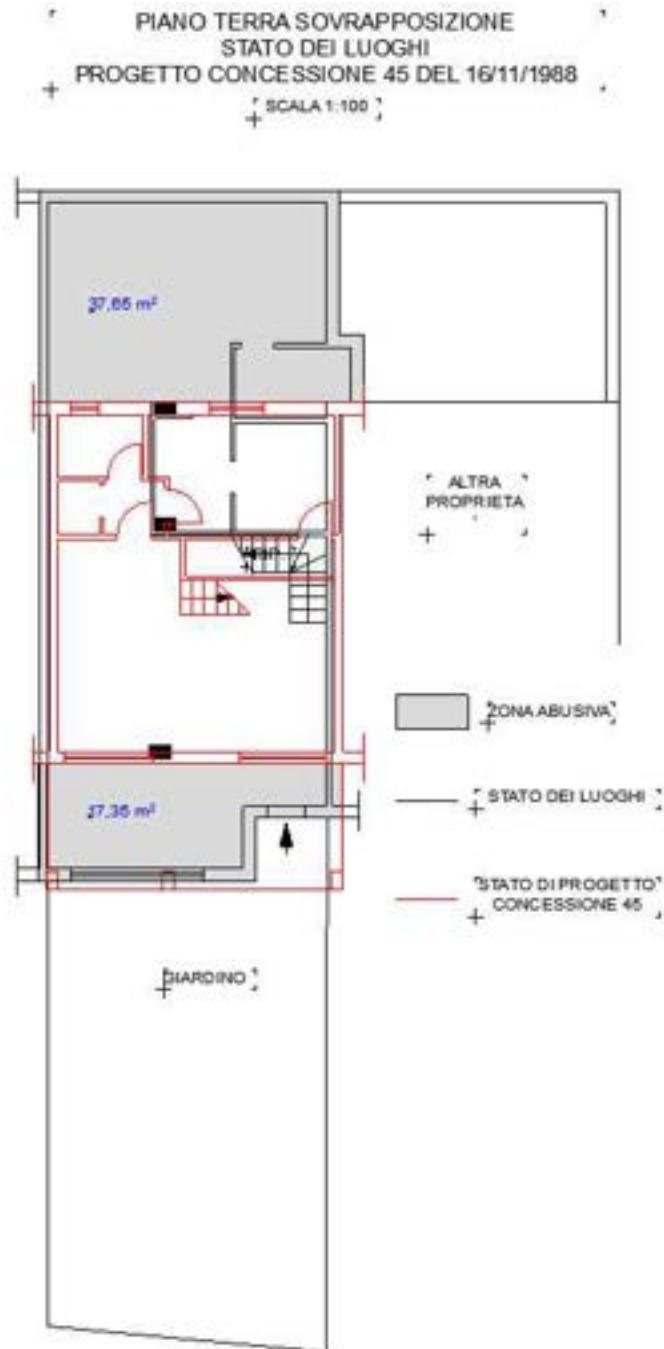


Figura n. 8: Sovrapposizione piano terra

**PIANO PRIMO SOVRAPPOSIZIONE  
STATO DEI LUOGHI  
PROGETTO CONCESSIONE 45 DEL 16/11/1988**

[ SCALA 1:100 ]

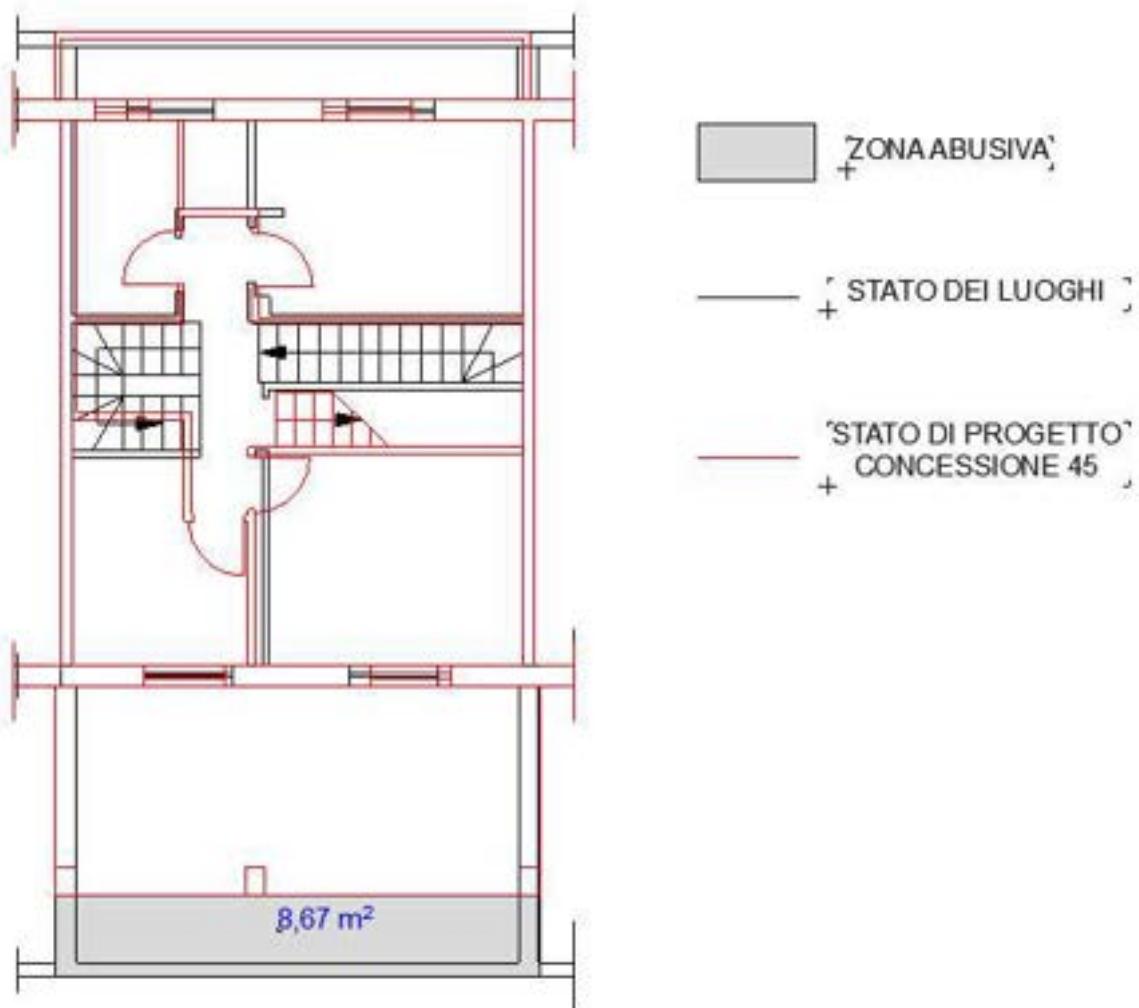


Figura n. 9: Sovrapposizione piano primo

**PIANO SOTTOTETTO SOVRAPPOSIZIONE  
STATO DEI LUOGHI  
PROGETTO CONCESSIONE 45 DEL 16/11/1988  
PIANO COMPLETAMENTE ABUSIVO**

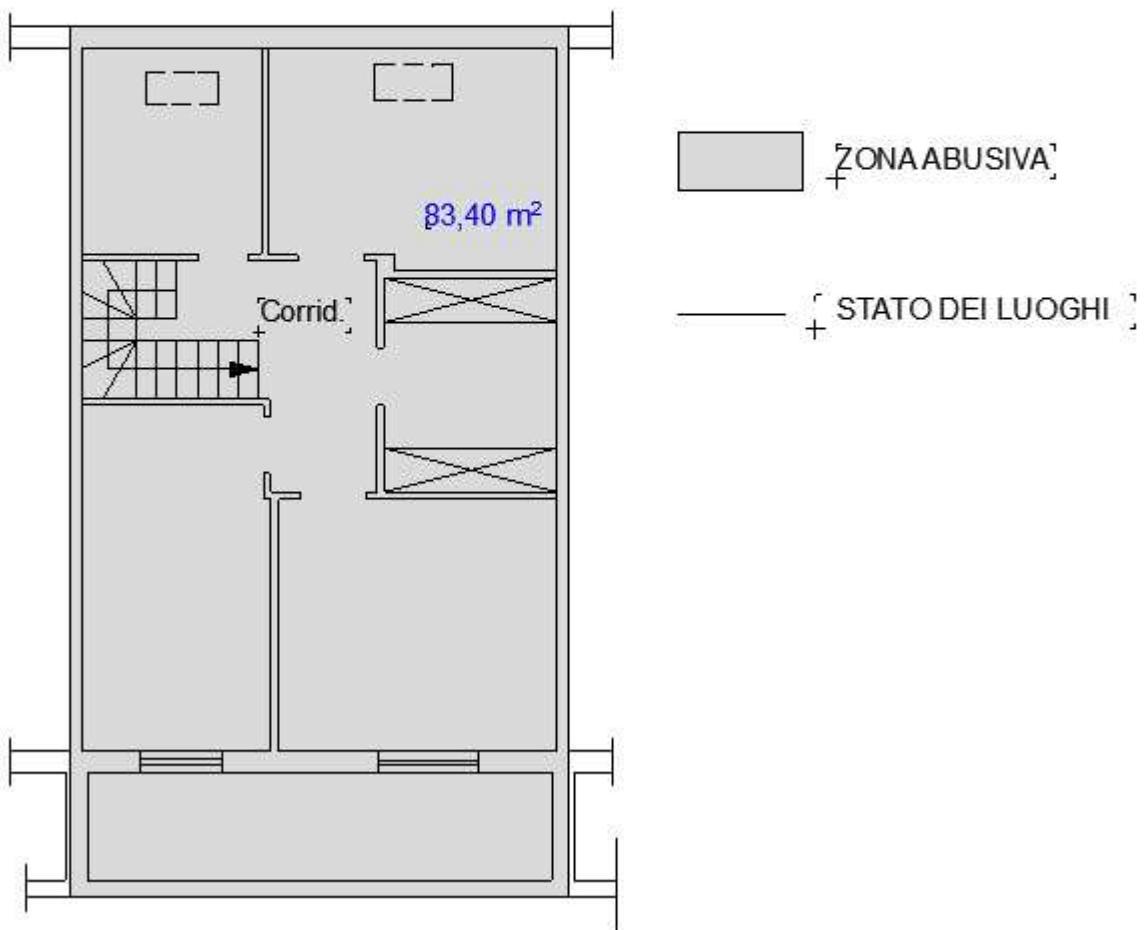


Figura n. 10: Sovrapposizione piano sottotetto

## VERIFICA EVENTUALE SANATORIA

Per verificare la possibilità di una sanatoria delle opere abusive individuate, bisogna partire dagli indici di progetto originari ed effettuare un raffronto con gli indici attuali per analizzare quanta volumetria in più può essere realizzata. Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti si evince che la destinazione urbanistica delle particelle individuate al NCT del comune di Montepaone al foglio n. 18 mappali n. 65 e n.169, su cui la particella individuata al NCEU al foglio n. 18 mappale n. 383, è stata edificata, è Bt3 residenziale turistica e completamento semintensivo. Tale destinazione è tutt'ora vigente con gli stessi parametri urbanistici per cui è stata rilasciata la concessione edilizia n. 45/1988. Un'ulteriore verifica da effettuare è se con la concessione n. 45 è stata utilizzata tutta la volumetria realizzabile sulle particelle 65 e 169.

### INDICI DI PROGETTO

IF(Indice di Fabbricabilità)= 1mc/mq

Hmax= 7,00 ml

Distanza dai confini= 5,00 ml

Distanza dai fabbricati contigui 10,00 ml

Distanza da strade larghe 7,00 e 15,00 , 7,50 ml

### DATI DI PROGETTO CONCESSIONE 45/1988

Superficie Terreno= 1084 mq

If (Indice fabbricabilità fondiaria)=(8,70 \* 21 \* 5,8)=1059,66 / IF = 1059,66/1084 = 0,977 mc/mq

Superficie coperta= 182,70

Hmax= 5,80 ml

Vc= Volumetria consentita= superficie terreno \* if = 1084 \* 0,977= 1059 mc

Questo valore in riferimento alla singola particella 383 sub 12 va diviso per tre

**Vc(383/11)= Volumetria consentita= 1059/3=353 mc**

Mentre per quanto riguarda la volumetria realizzata per la 383 sub 12 abbiamo:

Superficie piano terra= 116,29 mq                  Volume piano terra= 116,29 \* 3= 348,87 mc

Superficie piano primo= 60,01mq                  Volume piano primo= 60,01 \* 3= 180,03 mc

Superficie piano sottotetto= 71,79 mq                  Volume sottotetto= 71,79 \* 3= 215,37 mc

Volume totale= 348,87 + 180,03 + 215,37 = 744,27 mc >> Volume consentito= 353,00 mc

**Dai calcoli sopra effettuati si evince l'impossibilità di effettuare un progetto in sanatoria ai sensi del dpr 380/01 art. 36.** Infatti il volume realizzato è ampiamente superato tenendo conto dei parametri utilizzati per la presentazione del progetto originario che tra l'altro, ad oggi, non sono variati. **In questo caso l'immobile risulterebbe non vendibile. A tal proposito non risulta presso l'ufficio tecnico comunale ancora oggi nel 2025 nessun Ordine di Demolizione.**

A parere dello scrivente può essere applicato l'articolo 34 del Dpr 380/01 comma 2 vista l'impossibilità della demolizione della parte abusiva senza inficiare il resto della struttura. Possiamo applicare anche l'Articolo 34-bis del Dpr 380/01 comma 1-bis lettera c che prevede tolleranze di cubatura del 4% per immobili che vanno dai 100 mq ai 300 mq. Facendo riferimento all'art. 34 del DPR 380/01 si ha:

#### COSTI SANATORIA

**Sanzione amministrativa= 516,00**

#### **Applicazione comma 2 art. 34 del DPR 380/01**

Superficie totale da sanare= 147,07 mq

Da questa superficie possiamo detrarre il 4% applicando l'art. 34 bis comma 1bis lettera c del DPR 380/01.

La superficie totale da sanare diventa mq 141,19.

Per l'individuazione del costo di produzione facciamo riferimento al DMILPP del 18/12/1998 che all'art. 1 comma 2 fissa un costo di base di produzione a mq per gli immobili ultimati nell'anno 1997 per la Calabria di L 1.346.000 cioè 695,15 €.

Applicando i vari coefficienti di riduzione

Tipologia abitazione villini 1,40

Comune al di sotto di 10.000 abitanti 0,80

Piano da 1 a 3 senza ascensori 1,00

Vetustà 0,50%

Il costo di produzione diventa:  $695,15 \times 1,4 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,50 = 389,28$  al 1997;

Se attualizziamo con la rivalutazione istat questo vaolre abbiamo:

Costo di produzione: € 660,21 al 2025

Per cui:

Costo di produzione=  $141,19 \times 660,21 = 93.206,58$  €

**Costo comma 2 = 2 Costo di produzione= 186.413,16**

Il costo totale per la sanatoria è:

**COSTO TOT SANATORIA=Costo Sanzione + Costo Comma 2 = 2186.929,16**

## VERIFICA Istanze di CONDONO

In atti presso il comune di Montepaone risultano, in riferimento ai beni pignorati, presentate due istanze di condono: l'istanza n. 1378/95 e l'istanza n. 2084/95 che riportiamo integralmente di seguito:

 215	<b>AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI MONTENAONE</b> Richiesta di sanatoria per violazioni edilizie	
Generalità Richiedente cognome-nome/denominazione [REDACTED]		
cf./pi. _____ tel. _____		
Residenza anagrafica comune _____ prov. _____ MONTENAONE		
via e numero civico _____ cap. _____ via Vittorio VENETO		
Dati anagrafici (se richiedente è persona fisica): data di nascita _____ luogo di nascita _____ prov. _____		
se il richiedente è diverso da persona fisica indicarsi: attività economica esercitata: [REDACTED]		
<b>IN TITOLO IN BASE ALQUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUÀ LA DOMANDA</b> Proprietà _____ locazione _____ <input checked="" type="checkbox"/> altro _____		
Generalità Proprietario (se diverso dal richiedente) cognome-nome/denominazione		
Residenza anagrafica comune _____ prov. _____		
via e numero civico _____ cap. _____		
Per abuso edilizio effettuato a MONTENAONE		
in via LO CIBUTO Bucat' civ. _____		
se le opere abusive sono già oggetto di altre procedure amministrative		
1) Procedura sancionatoria atti n. _____ del _____		
2) Istanza ex art. 13 legge 47/85 atti n. _____ del _____		
3) precedente condono edilizio atti n. _____ del _____		
4) Istanza di variante a concessione edilizia atti n. _____ del _____		
5) Altro procedimento atti n. _____ del _____		

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**  
Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) - Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell. 3403369853  
PI: 02272400798 - E-mail: de.stefanofilippogiovanni@libero.it - Pec: filipposiovanni.destefani@inpec.es

31 MAR 10  
PROT. 2089  
CAT. CLASSIF. 2/4

**AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI Montepaone**

Richiesta di sanatoria per violazioni edilizie

Generalità Richiedente	
Nome/denominazione	
cf./p.	tel.
Residenza anagrafica	
comune	prov.
MOSCOPOLI	PA
via e numero civico	cap.
VIA VITTORIO VENETO,	
Dati anagrafici (se richiedente è persona fisica):	
data di nascita	luogo di nascita
	prov.
se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:	
attività economica esercitata	
Per titolo in base al quale il richiedente effettua la domanda	
Proprietà	<input checked="" type="checkbox"/> locazione <input type="checkbox"/>
altro titolo reale	<input type="checkbox"/> altro <input type="checkbox"/>
Generalità Proprietario (se diverso dal richiedente)	
cognome-nome/denominazione	
Residenza anagrafica	
comune	prov.
C. ITALIA	
via e numero civico	cap.
Per abuso edilizio effettuato a Montepaone	
In via NEGLI OREAUDI civ.	
se le opere abusive sono gli oggetto di altre procedure amministrative	
1) Procedura sanzionatoria	atti n. _____ del _____
2) Istanza ex art. 13 legge 47/85	atti n. _____ del _____
3) precedente condono edilizio	atti n. _____ del _____
4) Istanza di variante a concessione edilizia n. _____ del _____	atti n. _____ del _____
5) Altro procedimento	atti n. _____ del _____

tab a intervento relativo alla realizzazione di:		B) modifiche o ampliamento di fabbricato esistente					
nuove fabbricato		dati catastali	dati edificio	mc	mc	obbligazione	accordo oneri
data di realizzazione	Tipo abuso (I, 2, 3, 4, 5, 6, 7)	partito foglio map. sub.	piano vincolo	m2	m2	obbligazione	accordo oneri
1992 - A			T	60,00	60,00		
Tessi							
superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria 60,00							
VERSAMENTI OBBLIGAZIONE							
Calcolo dell'obbligazione: una 60,00 x 1/108,000 =	Obbligazione lire 6'480.000						
Obligazione interamente versata □ o prima rata □	numero e data di versamento n. 339 data 31/03/95						
Versamento acconto obbligazione	Acconto lire 2'000.000						
	numero e data di versamento n. 339 data 31/03/95						
VERSAMENTI ONERI CONCESSIONI							
Acconto oneri concessori conto corrente lire 60,00 x 0,6000 = - 6 120,00- - calcolo obbligazione una 60,00 x 1/108,000 = 4,44444	Oneri lire 1'610.000						
	numero e data di versamento n. 338 data 31/03/95						
La presente istanza sostituisce quella in data atti n. presentata ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85							
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:							
1 <input type="checkbox"/> .1) Dichiarazione a norma dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15	5 <input type="checkbox"/> .1) Richiesta parere vincolo						
2 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta acconto obbligazione <input type="checkbox"/> .2) Ricevuta saldo obbligazione	6 <input type="checkbox"/> .1) Perizia giurata <input type="checkbox"/> .2) Idoneità statica						
3 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta apperto oneri	7 <input type="checkbox"/> .1) Progetto di adeguamento statico						
4 <input type="checkbox"/> .1) Planimetria 1:100 <input type="checkbox"/> .2) Fotografie <input type="checkbox"/> .3) Variazione o nuova denuncia catastale	8 <input type="checkbox"/> .1) Certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura <input type="checkbox"/> .2) altro						
a 31/03/1995							
firma del richiedente							

A tal proposito si precisa che:

- C. Il soggetto istante è in entrambi i casi la progest srl e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata è la legge n. 724 del 1994 art. 39;
- D. Lo stato della procedura presso gli uffici competenti è fermo.

I costi sostenuti per le pratiche di condono sono:

#### 1378/95

Costo dovuto= 12.909.760

Costo versato= 10.909.760

**Costo ancora da versare = 2.898.837 L = € 1497,12**

#### 2084/95

Superficie richiesta= mq 60,00

Costo a mq 108.000 L

Costo oblazione dovuto = 60,00 \* 108.000= 6.480.000 (VERSATI 2.000.000 L IN ACCONTO)

Costo costruzione dovuto= 20.000 L \* 60,00 mq= 1.200.000 L

Costo urbanizzazione dovuto= 2.736 L \* 150,00 mc=410.400 L

Costo oneri concessionari totale dovuto= 1.610.400 L (VERSATO IN ACCONTO)

**Costo ancora da versare = 4.480.000 L = € 2.313,73**

OGGETTO DELLE ISTANZE DI CONDONO:

#### 1378/95

La suddetta istanza è stata presentata per:

- D. Aumento di volumetria del sottotetto dell'intera particella 383 e quindi riferita anche ad una parte della stessa che non è oggetto di pignoramento. La superficie in più computata come abuso è di mq 54,72 per un volume corrispondente di mc 91,20. Per tale abuso (Tipo abuso n. 1) era previsto un pagamento di L 5.909.760;
- E. Cambio di destinazione d'uso del sottotetto (Tipo abuso n. 4) per il quale era previsto un pagamento di L 5.000.000;
- F. Realizzazione recinzione esterna al fabbricato (Tipo abuso n. 7) per la quale era prevista un pagamento di L 2.000.000.

2084/95

La suddetta istanza è stata effettuata per sanare un aumento di superficie di mq 60,00 sia per la particella 383 sub 11 che per la particella 383 sub 12.

In data 23 marzo 2018 sono stati presentati dalla progest srl presso l'ufficio tecnico del comune di Montepaone degli elaborati sia grafici che relazionali a corredo delle due istanze di condono. Gli elaborati grafici rispecchiano integralmente gli abusi individuati nelle due istanze di condono.

#### **VERIFICA POSSIBILITA' DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO DI PRESENTARE SANATORIA.**

Di seguito il sottoscritto propone la possibilità di utilizzare le istanze di condono presentate per sanare le superfici in esse indicate e contemporaneamente la possibilità di presentare progetto in sanatoria per le superfici da sanare rimanenti

Facendo riferimento alle superfici per cui è stato chiesto condono con le istanze 1378/95 e 2984/95, rispettivamente 54,72 mq per il piano sottotetto con relativo cambio di destinazione d'uso e mq 60,00 per il piano terra, possiamo affermare:

- che per il sottotetto per la particella 383 sub 11 abbiamo una superficie per cui è stato chiesto condono di mq  $54,72/3=$  mq 18,24 perché tre sono le unità immobiliari all'interno della particella 383;
- Per il piano terra, sempre per l'unità 383 sub 11 abbiamo una superficie per cui è stato chiesto condono di mq  $60/2=$  mq 30 perché due sono le unità immobiliari uguali per cui è stata fatta istanza.

Queste sono le superfici sanabili con la definizione dei condoni presentati. Per quanto riguarda le parti rimanenti possiamo fare riferimento ad un progetto in sanatoria con questi parametri:

#### **Applicazione DPR 380/01 art. 34 comma 2:**

Superficie Abusiva Piano terra = 55,00 mq

Superficie piano terra per cui è stato chiesto condono= mq 30,00

Superficie abusiva da sanare piano terra = $55,00 - 30,00 = 20,00$  mq

Superficie abusiva da sanare piano primo= 8,67 mq (Porzione di balcone in più rispetto concessione 45/88)

Superficie abusiva sottotetto= 83,40 mq

Superficie piano sottotetto per cui è stato chiesto condono= 18,24 mq

Superficie abusiva da sanare sottotetto= 83,40 – 18,24= 65,16 mq

### **Applicazione DPR 380/01 art. 34bis comma 1bis lettera c**

Superfcie abusiva piano terra = 20,00 – 4%(20,00) = 19,20

Superficie abusiva piano pirmo = 8,67 – 4%(8,67) = 8,32

Superficie abusiva sottotetto= 65,16 – 4%(65,16) = 62,55

Superficie totale abusiva da sanare= 49,57 + 8,39 + 61,42= 90,08

**Costo comma 2 = 2 \* Costo di produzione attualizzato parte abusiva= 2 \* 660,21 \* 90,08 = € 118.943,43**

In più va considerata la sanzione amministrativa:

**Costo Sanzione amministrativa= € 516,00**

Per cui abbiamo un costo sanatoria complessivo paria a:

**COSTO SANATORIA= costo comma 2+ costo sanzione amministrativa= € 119.459,43.**

NB:

- L'IMMOBILE SI TROVA NELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 46 COMMA 5 DEL DPR 380/01;
- LA DATA DI EDIFICAZIONE DELL'IMMOBILE VARIA TRA IL 1991 E 1993.
- SIE' USUFRUITO DELL'ART. 39 DELLA LEGGE 724/1994.;
- LA DATA DELLE RAGIONI DEL CREDITO RISALE AL 24/11/2009 GIUSTO DECRETO INGIUNTIVO IN ATTI DELLA PROCEDURA RG 152/2017;
- NON RISULTA L'ESISTENZA DI UN CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

**NB: DAL PUNTO DI VISTA STRUTTURALE IMPORTANTI ED EVIDENTI SONO LE MODIFICHE APPORTATE ALLA STRUTTURA RISPETTO LE CONCESSIONI INIZIALI, PER CUI UN EVENTUALE PROGETTO IN SANATORIA NON PUÒ PRESCINDERE DA UNA PRELIMINARE VERIFICA STRUTTURALE DELL'INTERA PARTICELLA 383 E DI UNA CONSEGUENTE AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEL SERVIZIO TECNICO REGIONALE.**

**QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile****Lotto n. 3**

Il lotto n. 3 è abitato dalla famiglia c. [REDACTED]

- L'occupazione ha luogo in assenza di titolo;

In riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il comune di Montepaone in zona Litoranea per abitazioni di tipo ville e villini, abbiamo un valore di 5,20 €/mq x mese.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione Anno 2014 - Semestre 2

Prestile: C/15/22412  
Comune: MONTEPAONE  
Fraz/centro: Cittadella/1102/01 LITORANEA  
Codice di area: 1  
Mese da valutare: 12  
Data oggi presente: 05/01/2015  
Gestazione: Rendimento

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni singole	NORMALE	990	1150	L	3,5	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	990	1100	L	3,2	4,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	4,1	5,2	N

per cui abbiamo un valore di locazione mensile pari a:

$$\text{VL (Valore di locazione mensile)} = 5,20 \times \text{Superficie commerciale} = 5,20 \times 203,30 = 1.057,16$$

Inoltre visto che l'immobile è occupato da soggetto terzo senza alcun titolo, si procede alla determinazione di una indennità di occupazione, da richiedere al terzo occupante, in misura ridotta del 25% considerando, l'impegno da parte dell'occupante di immediato rilascio dell'immobile alla richiesta degli organi della procedura, e considerando, l'esigenza di assicurare lo stato di conservazione dell'immobile, Quindi si ha:

$$\text{Valore indennità di occupazione ridotta} = \text{€/mese } 1.057,16 - 25\% = \text{€/mese } 792,87$$

**QUESITO N. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.****Lotto n. 3**

Dalla ispezione ipotecaria effettuata e allegata alla presente relazione si evince che il lotto n. 2 è gravato dalle seguenti trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie:

- ISCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 1318 Registro Generale 13360 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1415 del 06/11/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 1523 Registro Generale 12801 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 107805/1 del 21/09/2017 - IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99 - Nota disponibile in formato elettronico;
- TRASCRIZIONE del 20/12/2017 - Registro Particolare 12737 Registro Generale 16573 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 6398 del 28/11/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 13/02/2018 - Registro Particolare 151 Registro Generale 2033 Pubblico ufficiale - [REDACTED] Repertorio 107895/1 del 07/12/2017 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99 - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 26/07/2019 - Registro Particolare 955 Registro Generale 10001 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108259 del 17/07/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 02/01/2020 - Registro Particolare 8 Registro Generale 11 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108525 del 2/12/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 31/01/2024 - Registro Particolare 99 Registro Generale 1541 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109920

del 19/01/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;

- ISCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 1414 Registro Generale 16330 Pubblico ufficiale - [REDACTED] Repertorio 110625 del 26/10/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 17/02/2025 - Registro Particolare 283 Registro Generale 2214 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110884 del 27/01/2025 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) - Nota disponibile in formato elettronico.
- Nessuna trascrizione di domande giudiziali;
- Nessun provvedimento impositivo di vincolo storico-artistico;
- Nessun regolamento condominiale;
- Nessun atto di servitù;

Si evince inoltre:

- **PRESENZA DI ABUSI E/O DIFFORMITA' RISPETTO I TITOLI ABILITATIVI IN ATTI PRECEDENTEMENTE ILLUSTRATI AL PUNTO N. 6. L'EVENTUALE COSTO PER SANARE GLI ABUSI E' STATO CALCOLATO IN EURO 119.459,43 PIU' LA REGOLARIZZAZIONE DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE AMMONTA A EURO 3.810,85, CIFRA QUEST'ULTIMA DA PAGARE O PER IL CONDONO DELLA PARTICELLA 383 SUB 11 O PER LA PARTICELLA 383 SUB 12. (NB: ALLE CIFRE SOPRA INDIVISUATE VANNO AGGIUNTE GLI EVENTUALI COSTI DI PROGETTAZIONE EFFETTUATA DA UN PROFESSIONISTA ABILITATO. TALI COSTI POSSONO ESSERE CONSIDERATI NON MENO D' € 15.000,00 OLTRE CASSA PREVIDENZIALE). LA CIFRA DI € 119.459,43 VERRA' DETRATTA DAL PREZZO A BASE D'ASTA A PATTO CHE LA CIFRA DI € 3.810,85 PER REGOLARIZZARE IL CONDONO VENGA PAGATA PER IL LOTTO N.1.**
- **PRESENZA DI DIFFORMITA' CATASTALI AL PIANO SOTTOTETTO, LA CUI RISOLUZIONE HA UN COSTO PER UN PROFESSIONISTA PARI A € 600,00**

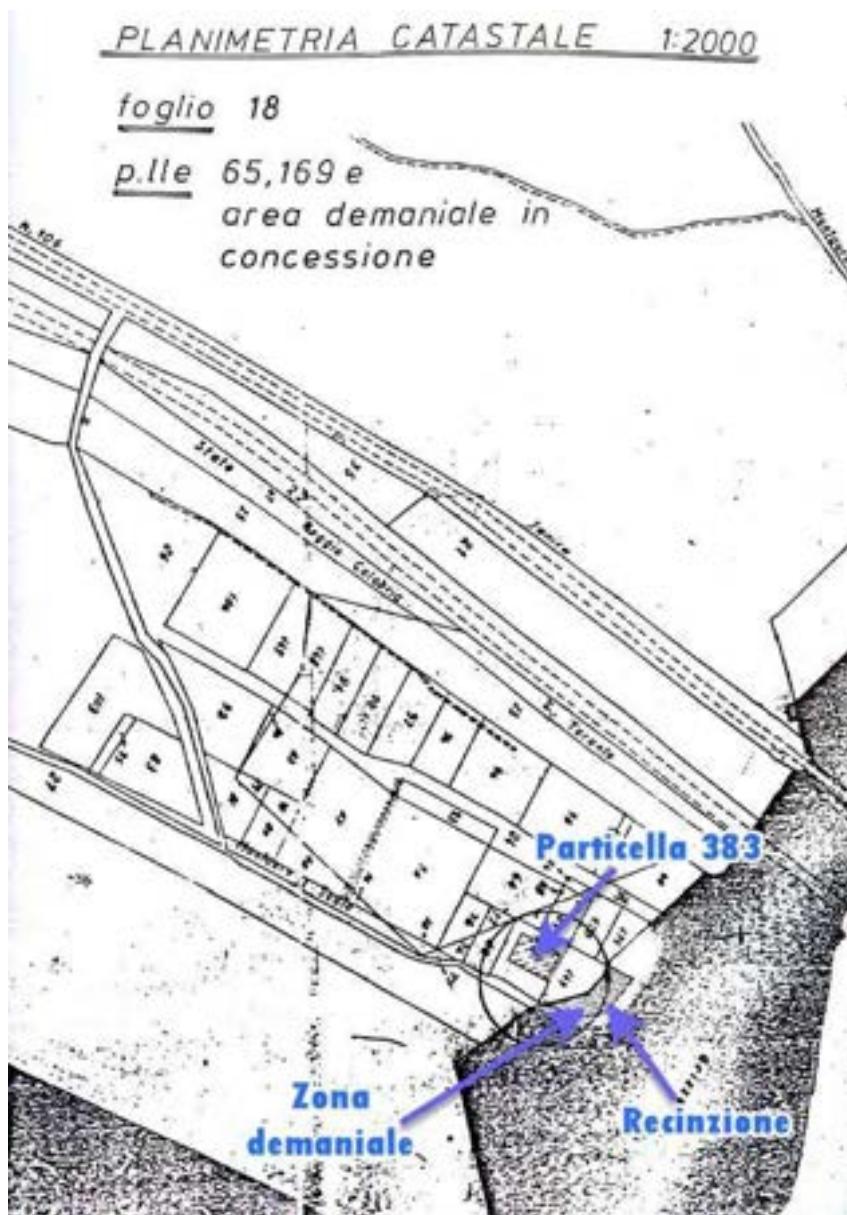
**OLTRE CASSA (€ 624,00). LA CIFRA DI € € 119.459,43+624,00 = € 120.083,43**  
**VERRÀ DETRATTA DAL PREZZO A BASE D'ASTA.**

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

### **QUESITO N. 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

A seguito delle verifiche effettuate si può affermare che la particella 383 sub 12 non ricade in zona demaniale, è altresì necessario sottolineare come la concessione edilizia n. 33 del 17/07/1991 sia stata rilasciata, per quanto riguarda le opere di recinzione, a fronte di un contratto di concessione stipulato con il ministero delle finanze. Infatti la concessione prevedeva, tra le altre cose, la realizzazione di una recinzione a nord della particella 383 che avrebbe racchiuso una zona demaniale fluviale. Tale contratto in atti è scaduto dal 1996.



N° 246 Al reperitorio - . . .

—CONTRATTO CONCESSIONE DEMANIALE—

L'anno mille novecentonovanta il giorno 21—

del mese di MAGGIO nei locali dell'ufficio del

Registro di SOVERATO, tra i sottoscritti:

Signor SODARO Roberto, Direttore Titolare dell'Ufficio

sudetto, nella qualità di rappresentante del Ministero

delle Finanze-Direzione Generale del Demanio all'uopo

autorizzato dall'Intendenza di Finanza di Catanzaro,

con nota nr/ 3/15196 Rep. 3° del 21/03/1990—

codice fiscale n° 80193210582;

Il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

si è addivenuti al seguente contratto di concessione:

Art. 1 — Il Signor Sodaro, Roberto nella sua qualità, concede in

fitto [REDACTED]

una superficie di terreno demaniale di mq. 560 circa

ad uso giardino al servizio esclusivo di abitazione

privata sito in agro di Montepaone, in destra del

torrente Grizzo, riportato nel N.C.T. al foglio 18-

a valle della SS. 106.

## ART.2-

La durata della concessione è di anni SEI (6)

a decorrere dal 01/05/1990 e verso il pagamento.

Del canone annuo di lire 1.500.000 (Un milione cinque centomila) da pagarsi ed annualmente anticipate.

## Art.3-

Metto canone per quanto si riferisce al periodo:

01/05/1990 al 30/04/1991 oltre al periodo 24/04/1990

30/04/1990

è stato pagato dalla ditta concessionaria con ordine di incasso nr. 90000642 del 21/05/1990

Art.9000000f Campione II<sup>o</sup> Categoria Demanio.

## Art.4-

Alla scadenza, la presente concessione potrà essere rinnovata per un periodo di eguale durata, previa presentazione di domanda di convalida in carta legale, da presentarsi all'Ufficio competente e prima di SEI (6) mesi dalla scadenza della concessione in attd. otto.

Tutte le spese inerenti al presente contratto sono a carico della ditta concessionaria.

A garanzia degli obblighi contrattuali che viene ad assumere col presente contratto la ditta concessionaria

ria ha depositato presso la Cassa Depositi e Prestiti  
di Catanzaro a titolo cauzionale, la somma di lire  
1.500.000 (Un milione e cinquecentomila) giusta quietanza  
nr. 246 del 15/05/1990, posizione nr. 72865, che sarà  
restituita, ove nulla costi al termine della conclusione.

Letto approvato si sottoscrive:



### **QUESITO N.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Da opportune indagini catastali si può affermare che i beni pignorati facenti riferimento al Lotto n. 3, ricadenti nel comune di Montepaone, ***non sono gravati*** da censo, livello o uso civico.

### **QUESITO N.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Per l'immobile identificato con il Lotto n. 3:

- Non vi sono alcune spese di gestione o manutenzione e/o altre spese se non quelle normali di una singola civile abitazione;
- Non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari, oltre al presente 152/2017, a carico di questo lotto.

### **QUESITO N.12: procedere alla valutazione dei beni**

Vari ed articolati sono i criteri di stima adottabili per la valutazione degli immobili a seconda dei casi e dei parametri di valutazione; nel nostro caso quello che riteniamo applicabile è il “Procedimento analitico di stima o della capitalizzazione del reddito”;

Questo procedimento di stima si basa sulla capacità degli immobili di produrre un reddito, reale o presunto, che consente di risalire al suo valore di mercato, reddito che debitamente decurtato dalle spese e diviso il saggio di capitalizzazione ci darà il valore di mercato:

$$Vm = \frac{RN}{S}$$

Dove

Vm = Valore di mercato

RN = Reddito netto

S = Saggio di capitalizzazione

La determinazione del reddito netto dipende in parte dall'ubicazione degli immobili, e dalla loro possibilità di sfruttamento, in parte dalla consistenza delle singole unità, dai metodi costruttivi, dalle destinazioni, dalle rifiniture, dal grado di manutenzione e quant'altro. Pertanto alle unità immobiliari di che trattasi si assegna un reddito annuo ricavabile in base alle loro caratteristiche, ammontante a €

62,4 per metro quadro ricavabile considerando il valore di locazione massimo per abitazioni di tipo ville e villini della tabella delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, da cui vanno detratte tutte le spese necessarie per la gestione che, nel complesso, riguardano la manutenzione, l'ammortamento, l'assicurazione, l'amministrazione dei servizi, le tasse e le imposte varie, oltre le quote ideali per sfitti e inesigibilità.

### **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Pm/inspezione: CATANZARO  
Comune: MONTEPAONE  
Fascia/zona: Suburbana/FASCA IUTORIANA  
Codice di zona: C1  
Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	930	1150	L	3,6	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1100	L	3,2	4,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	4,1	5,2	N

La percentuale di incidenza di tali spese, ricavate dalla sommatoria di quelle medie tabellari di ogni singola voce, può indicarsi al 10% del reddito lordo. Per la determinazione del saggio di capitalizzazione vari e complessi sono i fattori e gli elementi che ne disciplinano la scelta, oscillante da un minimo ad un massimo a seconda delle certezze e del tipo di investimento. Il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2%, relativo a costruzioni di lusso, ed il 6%, relativo a costruzioni ultra economiche e popolari. Pertanto il nostro saggio può determinarsi al 3,00%.

Ricordiamo che per il lotto n. 2 la superficie commerciale calcolata è:

### **RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE COMUNE DI MONTEPAONE LOTTO N. 3**

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	SUP. COMMERCIALE MQ
18	383/12	TERRA	95,06
18	383/12	PRIMO	51,57
18	383/12	SOTTOTETTO	56,67

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE**

**mq 203,30**

**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853  
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Quindi in definitiva si ha:

Superficie commerciale=203,30 mq

Reddito unitario: € 62,40 per metroquadro;

Reddito annuo lordo: mq 203,30 x € 62,40 = € 12.685,92

Reddito annuo netto: € 12.685,92 – (12.685,92 x 10%) = € 11.417,33

Saggio di capitalizzazione: 0,03

**VALORE : € 11.417,33 / 0,03 = € 380.577,60**

**Diconsi euro Trecentottantamilacinquecentosettantasette /60**

SI RICAVA UN VALORE A MQ PARI A € 1.872,00

PREZZO A BASE D'ASTA = VALORE – COSTI SANATORIA = € 380.577,60 - € **120.083,43** = € 260.494,17

Dal valore ricavato bisogna detrarre le spese per la redazione dell'APE che ammontano ad € 832,00 comprensivo di cassa previdenziale.

Per cui abbiamo:

PREZZO A BASE D'ASTA: € 260.494,17 – 832,00 = € 259.662,17

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO N. 3 = € 259.662,17**

**QUESITO N.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Lotto n. 3

Il lotto n. 3 non rientra nel caso di quota indivisa.

**QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Si allega alla presente relazione certificato della camera di commercio [REDACTED]  
soggetto eseguito nella procedura 152/2017.

**ELENCO ALLEGATI**

1. Decreto di nomina CTU del 12-12-2024;
2. Verbale di sopralluogo del 30-01-2025;
3. Certificazioni catastali;
4. Visure Planimetriche;
5. Ispezioni Ipotecarie;
6. Provvedimenti comune di montepaone;
7. Visura Camerali [REDACTED]

**IL CTU****DOTT. ING FILIPPO GIOVANNI DE STEFANI**